Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Calcul provision eau

Par Christine3131

Bonsoir,

La copropriété contient 5 copropriétaires avec un syndic bénévole.
Nous disposons de compteur individuel pour l'eau. L'année dernière un studio que j'ai mis en location a eu une surconsommation d'eau que j'ai acquittée. Le studio est libre de tout occupant depuis novembre 2021. J'ai pour des travaux consommé cette année 13m3, le syndic pour le prochain appel de fonds me demande une provision équivalent à 200m3 !!!
Le prorata par rapport à l'année précédente est différent pour chaque copropriétaire. On me demande 1700% de ma consommation précédente.
Comment faire comprendre au syndic borné qui me répond : "c'est comme ça"?
Merci pour votre réponse

Cordialement
Christine

Par yapasdequoi

Bonjour,
Demandez au syndic la justification de cette provision.
Parce que légalement, les appels de fonds trimestriels sont calculés uniquement sur la base du quart du budget prévisionnel.

Article 14-1 Version en vigueur depuis le 01 janvier 2002
Création Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 75 I JORF 14 décembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002
Création Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 75 (V)
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. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Par Christine3131

Nous payons nos charges 2 fois par an.
Ma question est comment sont calculées les provisions pour l'eau : est ce à partir de la consommation réelle de l'exercice précédent ou par rapport à l'exercice N-2?

Par yapasdequoi

Dans la loi il n'y a pas de provisions pour l'eau.
Il peut y avoir une règle de calcul dans votre règlement de copropriété ou dans une décision d'AG.

(bis)DEMANDEZ AU SYNDIC DE JUSTIFIER SA DEMANDE.

Par Christine3131

Donc le syndic est souverain. Il peut appliquer des calculs différents selon les copropriétaires.
Si le calcul est abusif comment le contester ? Selon mon calcul je devrais 38? et on me demande 639? !!!

Par yapasdequoi

Mais non ! Je n'ai jamais dit çà. J'ai dit (bis ... ter ...) de lui DEMANDER de justifier.
Et selon sa justification, vous saurez s'il a raison ou pas.

Par Christine3131

sa justification lors de l'AG est "c'est comme ça" !!
Pour info le syndic est incompétent en gestion, il se fait aider d'un copropriétaire qui n'est guère plus brillant.
Il y a des conflits dans cette copropriété car le syndic veut imposer sa loi et distiller des avantages à certains copropriétaires.
Je suis contre ces pratiques donc je suis mise à l'amende.

Par yapasdequoi

Ce n'est pas une justification recevable. Vous n'avez donc rien à payer.

Par yapasdequoi

Et à la première occasion, changez de syndic.

Par AGeorges

Bonsoir Christine,
La façon la plus courante de calculer la charge d'eau froide est de prendre l'ensemble des factures de l'année n-1, d'y appliquer un petit (2%) pourcentage d'augmentation et de provisionner cette somme pour l'année d'après.

Donc, pour cette année, la provision est bien basée sur les factures de n-2. Ce décalage est normal puisqu'une AG ayant lieu après la clôture d'un exercice, il faut bien avoir déjà un budget pour l'année en cours.

Evidemment, le travail de préparation du budget est supposé avoir été fait intelligemment. S'il y a eu une GROSSE anomalie dans un poste de budget, dûment identifiée, il n'y a pas de raison de la reconduire, et au besoin, le budget de l'année en cours peut être revu avec celui de l'année à venir lors de l'AG.

Si le Syndic n'a procédé à aucune analyse et que personne n'a mis son grain de sel dans l'estimation budgétaire exagérée du Syndic (par exemple pour l'eau), eh bien le budget est voté et le Syndic exécute.

Dans votre cas, le budget de l'eau peut donc avoir été établi avec prise en compte d'une grosse fuite passée, et c'est évidemment une bêtise. Mais il fallait le dire plus tôt au Syndic, pour qu'il corrige à la dernière AG.

Le budget prévu et surdimensionné est donc appelé, conformément aux obligations du Syndic, sur ce qui a été voté lors de la dernière AG. Le cas le plus courant est une répartition sur les tantièmes généraux et chez vous, il y aurait deux appels de fonds de la moitié chacun.

Cependant, cette méthode générale ne semble pas être ce qui a été appliqué chez vous. Dans certaines copropriétés, le Syndic relève les consommations et établit la répartition non sur les tantièmes mais sur ces consommations effectives.

Si vous avez eu une surconsommation il y a deux ans, ceci explique cela. Le problème est, bien sûr, que sans nouvelle AG, la partie eau du budget ne peut être corrigée.

Questions :
Pensez-vous que la "grosse régularisation" passée peut avoir entrainé cette différence ?

Pouvez-vous préciser un peu plus comment les dépenses d'Eau sont gérées chez vous ?

Par Christine3131

L'AG est passée et il n'y a pas de recalcul de la provision d'eau en tenant compte de la consommation de l'année.
Le syndic est resté sur le calcul n-2.
Dois je payer cette provision ou demander par le biais d'un conseil au syndic de reconsidérer le calcul ?
Merci

Par Henriri

Hello !

Christine même si le syndic bénévole et son assistant ne sont pas au top il doit tout de même y avoir moyen de discuter objectivement avec eux (ne serait-ce que par téléphone) de la manière dont ils ont déterminé le montant de votre provision pour l'eau et revenir à une évaluation d'une provision qui soit plus adaptée...

Dans un second temps je confirmerais par LRAR ma demande de justification et d'ajustement de cette montant manifestement exagéré.

En l'absence de réponse raisonnable, personnellement je me contenterai ensuite de verser une provision "généreuse" par rapport à mes consommations antérieures (par exemple en admettant 50m3 pour ce studio) mais pas au niveau de celle demandée !

A+

Par Christine3131

Merci pour votre aide
Je vais effectivement adresser une LRAR au syndic afin d'obtenir une réponse précise sur son mode de calcul.
Nous n'avons toujours pas reçu le PV et le compte rendu de l'AG qui s'est tenue le 08/12.

Par Henriri

PS : Christine soyez factuelle dans votre LRAR (pas de critique ou reproche) "étonnez-vous" simplement de cet appel de charge eau de l'ordre de 200m3 alors que les consommations antérieures du studio quand il était occupé* étaient en moyenne de XXm3 (probablement moins de 50m3), et demandez un correctif.
* hors année de surconsommation ou période inoccupée actuelle.

Par yapasdequoi

Voilà qui est plus raisonnable.
Il faut se baser sur les décisions prises en AG et donc relire le PV.
Si le budget a été voté, il conditionne les appels de fonds.

SI vous avez voté contre et dans le délai de 2 mois suivant la notification de ce PV, vous pouvez contester selon l'article 42.

Et sinon, vous devez payer votre part.

Par Christine3131

Merci pour vos conseils.

Par AGeorges

Bonjour Christine,

Et sinon, vous devez payer votre part.

Malheureusement, ceci est inexact. Il n'y a pas de "sinon". Contester une décision de l'AG via l'article 42 n'est pas

suspensif. Il est d'usage de le faire tout de même pour des travaux dont le retour arrière serait difficile (la loi le prévoit). Mais ce n'est pas le cas pour le budget voté.
Il faudra attendre que le Tribunal se soit prononcé. Un délai inférieur à UN an est peu probable, selon votre région, ce qui fait qu'une autre AG aura eu lieu AVANT que le tribunal ne se prononce.

Un courrier recommandé reste la solution provisoire. L'idéal serait de pouvoir le baser sur les 6 mois de consommation d'eau (juillet-décembre) selon le rythme des factures. Par exemple, si votre Syndic provisoire a provisionné 2.000? d'eau au total et que le Syndicat a été facturé de 150? pour six mois, il est clair que le budget a été surestimé.
Il n'y a donc pas de risque à réduire le budget officieusement.
Mais cela dépend aussi de la méthode de calcul. Ma question sur ce sujet est restée sans réponse.

NB. Après l'AG, le Syndic a UN mois pour envoyer le PV aux contestataires (au moins un vote contre) ou absents non représentés en LRAR. Le délai court donc toujours.

Par yapasdequoi

Relisez l'article 42 SVP avant de me contredire trop rapidement !

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Donc si ni opposant, ni défaillant, il est inutile de se lancer dans une procédure de contestation !

Tant que le PV n'est pas notifié aux opposants et défaillants, les décisions ne sont pas opposables, donc le syndic doit commencer par cette notification avant de pouvoir exiger les paiements conformes aux décisions.

Dans le cas particulier où il n'y a eu aucun opposant ni défaillant lors de cette AG, il n'y a pas besoin de notification, et il n'y a pas de contestation possible.

CQFD.

Par AGeorges

@Yapasdequoi

SVP, maitrisez mieux ce que vous écrivez.

SI vous avez voté contre et dans le délai de 2 mois suivant la notification de ce PV, vous pouvez contester selon l'article 42.
Et sinon, vous devez payer votre part.

Ce qui veut dire :

Si vous avez contesté selon l'article 42, vous ne devez PAS payer votre part.
C'est ça qui est erroné.

Et ce n'est pas la peine de répéter l'Article 42 que je connais bien (...).

Pour me répéter, pour ce qui concerne le budget ordinaire voté et les appels de charges associés, une contestation sous Article 42 n'est pas suspensive. C'est bien dommage !

Par yapasdequoi

Pour le moment on ne sait rien sur les opposants au vote du budget. Pas besoin de supputer.
Mais puisque vous y tenez (aux supputations), je parie qu'il n'y a pas eu d'opposant.