



Régularisation consommation d'eau sans preuve

Par Ernicio

Bonjour à tous,

J'ai remarqué une régularisation de 200? dans les charges de copropriété, il s'agit d'une somme facturée dans les charges générales afin de créditer l'un des membres du conseil syndical. Après avoir fait quelques demandes d'explication, j'ai découvert que cette personne avait estimé que sa consommation d'eau pour cette année n'était pas correcte, comparée à celle de l'année précédente (70 m3 contre 40 m3). Aucune preuve de fuite n'a été fournie, il s'agit simplement d'une évaluation subjective, et le syndic a procédé au remboursement sur simple demande du conseil syndical. Le problème réside dans le fait que ce remboursement a été facturé à l'ensemble des copropriétaires.

De mon point de vue, il est évident qu'une telle pratique n'est pas régulière, mais je ne sais pas sur quels éléments juridiques m'appuyer. S'agit-il d'un abus de confiance de la part du syndic ? De la part du conseil syndical ? Peut-on qualifier ce geste de détournement de fonds de la copropriété ?

Je vous remercie par avance pour vos éclaircissements.

Par AGeorges

Bonjour Ernicio,

Votre exposé tend à montrer que vous êtes dans un cas classique en copropriété :

- Factures d'eau globales réglées par la Copropriété,
- Compteurs individuels de consommation,
- Provisions au tantièmes,
- Régularisation annuelle.

Dans ce cas, les relevés des compteurs individuels font foi. Ils sont normalement entretenus et ils peuvent être testés. Si anomalie il y a, en moins ou en plus, c'est le plus souvent vérifiable facilement. Il est possible aussi selon le rythme des relevés (trimestriels) de localiser assez précisément une surconsommation.

En dehors de ces aspects entretien, les compteurs comptent l'eau qui passe. C'est sommaire. Si les compteurs disent 70m3, c'est que le consommateur n'en a pas consommé 40.

Ce qu'a fait le Syndic, c'est céder politiquement à la pression du CS et ne pas respecter l'Article 11 de la loi 65-557 (voire aussi le 12). Il a donc opéré une modification de la répartition des charges sans autorisation AG. C'est illégal.

Pour revenir aux chiffres que vous indiquez :

- Sur UNE année entière, passer de 40m3 à 70m3 n'a rien d'exceptionnel. Il suffit d'un robinet qui goutte un peu trop, une chasse d'eau qui suinte ou ce genre de souci.

A titre indicatif, 30 m3 sur 365 jours font 80 litres/jour.

Une chasse d'eau qui suinte est créditée de 600 litres par jour. Des petites fuites diverses peuvent entraîner une surconsommation annuelle jusqu'à 150 m3.

30 m3, c'est moins que la consommation d'une nouvelle personne dans le logement qui prendrait une douche par jour.

Sur cet aspect, il est clair qu'il n'y a pas d'anomalie imputable à la copropriété et le Syndic a agi bien légèrement !

- 30 m3 pour 200? ! J'espère que vous avez arrondi les chiffres car le m3 d'eau semble très très cher chez vous !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez contester auprès du syndic cette "erreur", puisque c'est le relevé d'index du compteur individuel qui fait foi jusqu'à preuve de sa défectuosité.

Qu'il y ait ou pas de fuite ne permet pas de modifier la facturation individuelle de l'eau. L'eau consommée comptée par le compteur doit être payée par le copropriétaire concerné, il n'y a pas de passe droit !

Ensuite vous pouvez convaincre les autres copropriétaires de ne pas approuver les comptes si la rectification n'est pas faite.

Ici aussi, la majorité décide.

Par AGeorges

Ernicio,

Et si vous êtes dans l'espace de temps entre la réception de la convocation et l'AG, vous pouvez émettre des réserves pendant l'AG.

Vous vous référez, comme je vous l'ai proposé à l'Article 11. Le Syndic a opéré une modification de la répartition des charges SANS autorisation AG. Il est probable que, sauf la personne concernée, la plupart des autres copropriétaires seront d'accord avec vous.

Votre "réserve" sera de demander de supprimer les écritures comptable de transfert des 30m3 du compte particulier aux charges communes générales.

Ensuite, vous vérifierez que vos réserves ont bien été reprises dans le PV. Et il faudra enfin tanner le Syndic pour qu'il enregistre la correction, sur l'exercice suivant, au plus probable.

Par Ernicio

Bien, il ne me reste plus qu'à informer le syndic de l'irrégularité de ce changement dans la répartition des charges et à espérer que la situation sera rapidement régularisée. C'est le dix-septième problème que je soulève en seulement trois mois. Merci à tous !

Par morobar

Bonjour,

Plusieurs intervenants signalent des compteurs divisionnaires pour relève de la consommation, hors ce n'est pas indiqué dans le corps de la question, au contraire il est question d'évaluation subjective.

Ou alors j'ai mal lu.

Par yapasdequoi

S'il n'y a pas de compteur divisionnaire, c'est encore pire.

Il n'y a aucune autre possibilité de répartition qu'aux tantièmes et donc aucune justification de rembourser l'un des copropriétaires juste pour ses beaux yeux.

Par AGeorges

@Morobar

L'évaluation "subjective" est de dire que ce qui a été mesuré cette année (70 m3) n'a pas de raison d'être supérieur à ce qui a été mesuré l'année dernière (40 m3).

C'es très subjectif car 30 m3 sur un an, c'est peu par rapport à des petites fuites plus ou moins indétectables.

Dans tout ce sujet, on parle d'eau mesurée et de LA consommation d'UN copropriétaire. S'il n'y avait pas de compteur, la régularisation n'existerait pas et il n'y aurait que les tantièmes pour faire la distribution.

Je ne vois pas alors comment le problème aurait pu être posé en ces termes.