



Compteurs Individuels Eau mal attribués

Par JANO

Bonjour,

J'ai constaté (fortuitement) qu'au niveau de notre copropriété que l'affectation des compteurs individuels pour mesurer nos consommations d'eau étaient dans 80 % des cas mal attribués.

En Gros, X paye la consommation de Y, qui lui paye pour Z. Il y a quand même des écarts de +/- 40 - 300 euros (des perdants et des gagnants). Les compteurs ont été installés en 02/2022 suite validation en AG(copro neuve)

Je suis actuellement "en train" de faire le lien (faire couler l'eau et voir quel compteur tourne) entre le numéro de compteur et l'appartement, pour qu'en suite notre syndic puisse mettre à jour sa base de données (en fin le service des eaux)

Les compteurs sont "télé relevés" avant notre assemblée générale et ensuite il y a régularisation au niveau des charges vs la consommation globale de la copro..etc ...

Mes interrogations "juridiques" sont les suivantes

- Un copro "perdant" peut il refuser la régularisation au motif qu'il y avait un "mauvais " branchement dès le début ?
- Faut il un décision d'AG pour remettre à niveau le lien entre le compteur et l'appartement ?
- Il n'y a pas lieu de revenir sur des charges au tantième ?

Merci et bonne fin de journée

Par yapasdequoi

Bonjour

Une fois les compteurs correctement attribués il faudrait refaire le calcul des consommations depuis l'installation et refaire les comptes individuels.

La prescription est de 5 ans, il est encore temps de rétablir la réalité.

Les copropriétaires bailleurs seront peut-être lésés car la prescription pour les charges locatives est de 3 ans seulement.

Qui est chargé des relevés ? Ce n'est probablement pas le service des eaux mais un prestataire sous contrat. C'est le syndic qui doit gérer et vérifier les attributions et refacturer chaque copropriétaire.

Pas de décision d'AG mais le syndic devrait adresser une note générale pour informer les copropriétaires. Chacun doit connaître son numéro de compteur.

Et non on ne revient pas à la facturation aux tantièmes puisque l'AG de 2022 a voté la facturation selon compteurs individuels.

Par JANO

Bonjour,

Merci pour votre retour

A votre question : Qui est chargé des relevés ?

Nous avons un contrat avec un prestataire externe qui

- A fait les installations des compteurs
- Pas eu de validation entre post installation, a savoir es ce le bon compteur
- Fait un relevé à distance et ensuite adresse les données au syndic, pour "régularisation"

Ce prestataire à dans sa base de données
-- Numero de lot de l'appartement
-- Numéro du compteur

et peut donc
attribuer la consommation etc...

Bonne fin de journée

Par JANO

RE,
oups un oubli de ma part. Puisque nous avons validé les budgets des années précédentes, aucune opposition, il est possible de réclamer "un arriéré" de charges ?

Par yapasdequoi

Ce prestataire doit mettre à jour sa base (ne l'appellez pas "service de l'eau"), et le syndic doit avoir aussi une copie.

Le conseil syndical est aussi dans son rôle de vérifier ces relevés et la bonne attribution.
Il est aussi important de comparer d'une année sur l'autre les relevés et de vérifier une "certaine" cohérence.

Avez-vous la certitude que tous les lots ont été équipés ? C'est aussi un point à contrôler

Par yapasdequoi

Puisque nous avons validé les budgets des années précédentes, aucune opposition, il est possible de réclamer "un arriéré" de charges ?

Je reformule :
"Notre AG (pas "nous") a approuvé les comptes de charge (les budgets c'est un autre sujet)"

Et il ne s'agit pas d'un arriéré de charges. Il s'agit d'une répartition de charges individuelles qui doit être modifiée.
En plus pour certains et en moins pour d'autres.

et le décret 67-223 indique :

Article 45-1

Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 38

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

....

et la loi 65-557

Article 42

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

...

Par JANO

RE,

Oui tous les lots sont équipés de compteurs individuels, je suis passé voir chaque copro (28) et fait faire un test d'écoulement d'eau pour voir quel compteur tourne pour son appartement.
Je vous remercie de vos liens vs les textes de loi.

Par yapasdequoi

Avec plaisir. Bonne soirée.