



Eau adoucie (sel facturé au m2 et non m3)

Par CHARLINE

Bonjour,

La copropriété où je réside vient d'acquiescer un adoucisseur. Nous sommes 24 copropriétaires. Nous avons chacun notre compteur d'eau individuel et payons chacun notre eau.

Le syndic nous a informé qu'il facturera le sel utilisé (adoucisseur) au prorata du millième (surface du logement) qu'il n'est pas possible de calculer d'après la consommation d'eau. Cela me paraît arbitraire, une personne a un appartement de 90m² et vit seule, d'autres ont 65 m² et vivent à 4. Quand pensez-vous ? MERCI

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il ne serait pas légal de facturer au nombre d'occupants : il y aurait atteinte à la vie privée et une gestion cauchemardesque.

Le syndic peut facturer au prorata des tantièmes (comme les charges générales) ou bien au m³ d'eau consommé (selon relevé du compteur individuel). C'est une décision à voter en AG.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le prix du sel entre dans le prix de l'eau. Puisque chaque logement est équipé d'un compteur, il est impératif d'imputer à chaque copropriétaire le prix du volume d'eau qu'il a consommé. Il n'y a aucune difficulté. Le syndic connaît les volumes d'eau et de sel consommés au cours de l'exercice clos. Le prix unitaire de l'eau est le total du prix de l'eau et du sel divisé par le nombre de m³ d'eau consommée dans l'immeuble au cours de l'exercice.

L'eau est une charge qui n'entre dans aucune des deux catégories mentionnées à l'article 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. C'est une consommation personnelle qui n'est pas prévue par la loi si ce n'est dans le chapitre consacré aux résidences-services. Les consommations privatives s'assimilent à des prestations individualisées qui ne peuvent être réparties forfaitairement selon les quotes-parts de charges communes. Une telle répartition n'est acceptable qu'en l'absence de compteurs individuels. Ce n'est d'ailleurs pas la seule possible. L'usage à Strasbourg est une répartition selon le nombre d'habitants dans chaque logement. C'est parfaitement légal mais difficile à mettre en pratique dans les grandes copropriétés.

Par CHARLINE

Bonsoir

Merci pour ces réponses rapides et précises.

Pour moi la copropriété c'est tout nouveau.

Le syndic m'a rétorqué à raison qu'il n'a pas d'indication de la consommation de chaque copropriétaire (compteur individuel et facture réglée directement au service des eaux).

Le syndic m'a juste indiqué que la seule possibilité est de facturer dans ce contexte au millième. Je comprends que cela peut être délicat de se renseigner sur le nombre de personnes vivant dans un logement, le fisc le fait certes, la CAF... Je comprends bien mais compliqué cet imbroglio nouveau pour moi. Merci.

Par Nihilscio

Bonjour,

Puisqu'il y a des compteurs individuels, il aurait fallu prévoir lors de la décision d'installer l'adoucisseur un relevé de ces compteurs par le syndicat ou la communication au syndic des factures individuelles émanant du fournisseur d'eau. La consommation de sel n'est pas une charge commune mais un total de consommations individuelles mesurables. Chaque copropriétaire est en droit de ne contribuer aux dépenses de sel qu'à hauteur de sa consommation d'eau personnelle.

Par janus2

Je comprends que cela peut être délicat de se renseigner sur le nombre de personnes vivant dans un logement

Bonjour,
Comme il a été dit plus haut, il serait illégal de calculer les charges en fonction du nombre de résidents par appartement. Chaque copropriétaire a le droit d'héberger qui il veut sans avoir de comptes à rendre.

Par yapasdequoi

Puisqu'il y a des compteurs individuels, la facturation du sel au m3 d'eau consommé devrait sembler équitable. De plus il peut y avoir un coût de maintenance en sus du sel.

Et je maintiens que ce n'est pas au syndic de décider comment il facture. Il doit le soumettre au vote de l'AG.

Par CHARLINE

Bonsoir
Je comprends bien votre réponse "pas de compte à rendre" certes. Je paye mon eau en fonction de ce que je consomme, le chauffage en fonction de ce que je consomme. Il me paraîtrait normal de payer le sel en fonction de ce que je consomme et non par rapport à la surface de mon logement.
Il me paraît juste normal de payer ce que je consomme. C'est tout. Je ne crois pas me tromper en disant que la taxe d'habitation était calculée au nombre de personnes occupants le logement tout comme l'enlèvement des ordures ménagères...

Par yapasdequoi

Pas du tout !
La taxe d'habitation est (ou était pour les RP) calculée en fonction de la valeur locative du logement, jamais du nombre d'occupants (pas en France en tout cas ou alors il y a très longtemps).

Refacturer le sel au prorata des m2 n'a aucun fondement juridique. Les seules choix défendables sont au prorata des tantièmes (comme les autres charges collectives) ou au m3 d'eau consommée puisque vous avez des compteurs d'eau.

Par janus2

Si j'ai bien compris, les compteurs d'eau sont des compteurs du fournisseur d'eau. Le syndic n'en a donc pas connaissance. Il ne peut donc pas les utiliser.

Par janus2

Il me paraîtrait normal de payer le sel en fonction de ce que je consomme et non par rapport à la surface de mon logement.

Je ne pense pas que l'on vous propose de calculer cette charge en fonction de la surface du logement mais plutôt en fonction des tantièmes de copropriété.

Par yapasdequoi

Bien vu !
Si chacun a son abonnement d'eau et règle directement sa conso au fournisseur, le syndic n'y a en effet pas accès. Il ne reste donc plus que la facturation aux tantièmes qui soit possible selon l'article 10 de la loi 65-557

Par Nihilscio

Il me paraîtrait normal de payer le sel en fonction de ce que je consomme et non par rapport à la surface de mon logement.

Je suis parfaitement d'accord. La consommation de sel n'est pas une charge de copropriété telle qu'elle est définie à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. Cet article est inapplicable en l'espèce.

Ce qui se répartit au prorata des quotes-parts de charges communes est le coût de l'entretien de l'adoucisseur, non le sel dont la consommation est strictement proportionnelle à la consommation d'eau qui est un total de consommations privatives.

Les copropriétaires sont en droit de ne payer que ce qu'ils consomment.

Il est parfaitement possible de justifier de sa consommation personnelle d'eau au syndic : il suffit de lui communiquer la facture reçue du fournisseur d'eau.

Un projet de résolution portant sur la répartition des dépenses de sel et l'obligation de communiquer les consommations individuelles d'eau devrait être inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Par Henriri

Hello

La répartition des coûts du sel selon les tantièmes est un choix de gestion pratique et fixe. On peut considérer que c'est le service forfaitaire d'adoucissement de l'eau plus qu'une consommation individuelle de sel...

L'autre option (répartition selon les consommations individuelles d'eau) induit une gestion plus complexe car variable, qui mobilise autant les résidents que le syndic, pour des coûts qui ne sont probablement pas faramineux... Mais la copropriété peut effectivement décider de gérer ce poste en faisant justifier à chaque fois les consommations d'eau par chaque copropriétaire.

Pourtant personne ne s'offusque par exemple que les charges d'entretien des espaces verts soient répartis selon les tantièmes d'appartement et non en fonction du nombre de résidents qui en profitent par logement.

A+

Par CHARLINE

Bonsoir
et MERCI pour toutes ces réponses rapides et fort pertinentes.
Bonne soirée