



## Facture d'eau en copropriété

-----  
Par x461

Bonjour à tous, je loue un appartement en région parisienne. Comme tous les ans fin décembre le syndic me demande de lui envoyer le relevé de compteur d'eau. En décembre 2020, mon locataire a tardé à me l'envoyer. De ce fait, je n'ai pas pu le transmettre au syndic. Au mois de juillet 2021, lors de la réception de l'état de la répartition des charges, j'ai constaté que ce dernier avait imposé un forfait de 120 m<sup>3</sup>. Lorsque j'ai protesté en argumentant qu'une personne seule et de surcroît retraitée ne consommait en moyenne que 25 m<sup>3</sup> par an, le syndic m'a répondu qu'il était trop tard pour régulariser la situation mais que ce serait fait l'an prochain. En décembre 2021, j'ai demandé à mon locataire de faire une photo du compteur d'eau pour que je puisse envoyer le relevé. Ce que j'ai fait par mail. Or, lorsque j'ai reçu l'état de répartition de 2021 en juillet 2022, j'ai constaté que mon index n'avait pas été pris en compte et que le relevé indiqué était sans rapport avec le mien. A savoir, relevé syndic : 1951, alors que mon relevé 1520. J'ai par deux fois, à 5 mois d'intervalle, envoyé par mail une demande d'explication à la comptable qui ne m'a jamais répondu. J'ai essayé d'avoir des explications par téléphone auprès du syndic mais celui-ci est toujours occupé et malgré les messages laissés, on ne me rappelle pas.

Donc ma question est comment dois-je faire pour faire régulariser ma situation. Les mails ne sont-ils pas équivalents à des lettres en recommandé ? Faut-il aller mettre l'affaire dans les mains d'un avocat ?  
Merci par avance de votre aide.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Dans un tel cas, un courrier RAR s'impose en joignant les justificatifs.  
Vérifiez que la décision d'AG lors de la pose des compteurs a prévu la facturation d'un forfait en cas d'absence de relevé.  
C'est en effet classique de prévoir un forfait dissuasif pour inciter les copropriétaires (et locataires) de fournir leur relevé.

Le rattrapage doit se faire en recalculant la consommation lors du relevé suivant. Mais avez vous la certitude que votre relevé de décembre 2021 est bien parvenu au syndic ? un mail se perd facilement ...  
Il se peut aussi qu'une inversion des relevés ait provoqué une erreur.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,  
Le syndic n'a pas les pouvoirs d'une autorité administrative contrairement à ce qu'ils peuvent parfois avoir tendance à penser.

Une erreur de plus de 400 m<sup>3</sup> n'est pas acceptable. La solution pratique est simple : calculer le coût de la consommation que vous avez constatée et refuser de payer plus. Du reste, un copropriétaire peut toujours contester son compte personnel malgré l'approbation des comptes par l'assemblée générale.

Vous êtes dans la situation classique où un débiteur est en désaccord avec son créancier : il appartient au créancier d'apporter la preuve de ce qu'il revendique.

Les courriers électroniques n'ont la valeur d'un écrit que s'ils sont transmis par un prestataire de services ayant reçu la certification ad hoc. En cas de litige, il faut se constituer une preuve de la réception d'un courrier par son destinataire qui soit recevable en justice. Cela se fait au moyen d'une lettre recommandée. On peut envoyer une lettre recommandée en ligne en utilisant les outils mis à disposition par le service postal ou par d'autres prestataires.

-----  
Par yapasdequoi

En complément :

Pour contester vos charges auprès du syndic vous avez en effet 5 ans, par contre en matière locative la prescription est de 3 ans.

Donc ne tardez pas.

-----  
Par x461

Bonjour et merci à tous les deux de votre aide dans cette situation qui, en effet n'a que trop duré. Je prépare une lettre avec AR que j'enverrai par AR24. J'espère qu'elle attirera l'attention du syndic et qu'il voudra bien répondre à ma demande d'explication et à ma demande de remboursement. Je ne voudrais pas avoir à recourir aux services de mon avocate. C'est pourquoi j'ai sollicité vos avis. Je pensais naïvement que les messages envoyés par l'extranet du syndic ne pouvaient pas se perdre d'autant que j'avais un accusé de réception par message écrit par la personne de l'accueil. J'ai bien sûr conservé les échanges à toutes fins utiles. Je vais envoyé en parallèle un dernier message sur l'extranet à l'attention de la comptable qui n'a pas daigné me répondre les deux premières fois. Si vous le permettez, je vous tiendrai au courant des résultats. Merci encore.

-----  
Par AGeorges

Bonjour X461,

Si vous voulez, le problème avec la gestion de l'Eau Froide, c'est que c'est souvent un sac de nœuds. Par exemple, à votre avis, que s'est-il passé avec vos 120m<sup>3</sup> de 2020 (au lieu de 25). Eh bien 95 m<sup>3</sup> ont été enlevés de quelque part. Au plus probable, de la consommation commune d'eau (lavage des escaliers, arrosage du jardin). Comme cette charge est répartie aux tantièmes sur tous les lots, cela veut dire que TOUTES LES CHARGES 2020 étaient fausses.

Comprenez-vous pourquoi le Syndic a dit "on verra ça l'année prochaine".

Après, que peut-il s'être passé ?

Disons que si votre locataire a encore consommé 25 m<sup>3</sup>, les 70 m<sup>3</sup> d'excédent peuvent avoir fait apparaître des nombres négatifs imprévus quelque part, sachant que les logiciels de gestion ont des dispositifs spéciaux pour la répartition des charges d'eau et que tous ne sont pas bien au point (l'ARC a recensé au moins un cas).

Bien expliquer le problème au Syndic est donc important, vous devez établir exactement ce que vous auriez dû sur la période 2020-2021, ce que le Syndic vous a fait payer et en déduire ce qu'il vous doit.

Le reste sera compliqué, mais ce n'est pas votre problème.

-----  
Par yapasdequoi

TOUTES LES CHARGES 2020 étaient fausses.

MAIS NON !

La compta de la copropriété a peut être un trop perçu dans le compte individuel qui sera compensé l'année suivante, et c'est tout !

Rien ne permet d'affirmer que les charges 2020 sont fausses. Voyons.... Il n'y a pas de "nombres négatifs" en compta.

C'est dans le cours de compta leçon 1 !

-----  
Par AGeorges

@Yapasdequoi,

C'est gentil, mais vous ne savez pas vraiment comment ça marche. D'abord les nombres négatifs sont permis en compta par un certain nombre de logiciels, ne vous en déplaise.

(j'en ai chez moi dans la compta du Syndic)

Ensuite, si le compte des habitants a été augmenté artificiellement de 95 m<sup>3</sup>, il faut bien que celui des parties communes ait été diminué d'autant.

Rappelez-vous que, dans les vieilles Copropriétés, il n'y a PAS de compteur pour les parties communes.

J'ai déjà expliqué cela. Le Syndic prend les factures du concessionnaire, le total en m<sup>3</sup>, il soustrait le total des consommations individuelles selon les compteurs et ce qui reste est la consommation commune.

Et c'est cette consommation commune qui est répartie aux tantièmes.

Donc, si l'on fait +95 d'un côté, on fait forcément -95 de l'autre. La consommation d'eau des parties communes est donc sous-estimée et sa répartition aussi. Tous les comptes individuels sont faux.

En fait, au final, les 95m3 seront remboursés à X461 par l'ensemble des autres lots y compris le sien. Comme c'est compliqué, le Syndic attend l'année d'après. L'année d'après donc, il enlèvera 95 m3 à la consommation de X461 qu'il ajoutera à celle des parties communes. Seulement enlever 95 à 25 donne -70 nombre négatif qui peut poser des problèmes aux traitements du logiciel du Syndic, comme par exemple devenir +70 ou +30 par perte du signe ou complément à 100.

Je vous suggère de lire l'article de l'ARC sur le logiciel GxxCxx et son traitement de l'EF !

-----  
Par yapasdequoi

Vous vous enfoncez ! Bientôt on touchera le fond.  
C'est pitoyable.

Le lecteur appréciera les énormités que vous osez proférer, moi je suis surtout triste pour tous ceux que vous envoyez vers le mur.

Et voyez auprès d'un expert comptable si vous préférez, mais le mauvais comptage de l'eau individuelle d'un copropriétaire ne remet pas en cause la comptabilité de la copropriété !

-----  
Par yapasdequoi

Et si le logiciel "plante" on s'en fiche complètement. C'est le problème du syndic de respecter la légalité comptable.

-----  
Par AGeorges

Mais oui, bien sûr,

Chez moi, les comptes du Syndic ont PERDU environ 40.000? de consommation d'eau froide qui ont disparu du compte final des dépenses. A cause d'une mauvaise utilisation et d'un bug du logiciel utilisé.

Les comptes ont été présentés comme ça et approuvés par l'AG.

Le syndic s'en fiche un peu car il a fait voter un budget d'environ 100.000? de plus que les dépenses !

Je vous ai suggéré de lire l'article de l'ARC sur le sujet.

En fait, vous êtes comme un certain 'N' quand vous ne comprenez pas, c'est forcément des âneries !

Quand j'ai dit à mon Syndic que son logiciel n'était pas correct, la réponse a été "on n'y peut rien, nos logiciels ne sont pas en phase avec les lois".

Et je suis loin d'être le seul dans le cas, comme les ABUS de l'ARC le montrent régulièrement.

Par exemple, dans mon relevé des dépenses, le loyer du bien loué qui appartient au Syndicat est 'simplement' enregistré comme une dépense négative.

C'est totalement anormal, mais je n'ai jamais réussi à faire corriger cela. Le Syndic s'en moque.

Dont vous pouvez toujours dire que si le Syndic se trompe, il doit corriger. C'est juste virtuel et un manque total de pratique des copropriétés. Et ce n'est plus le problème du Syndic quand les copropriétaires votent POUR les comptes. Il leur refille le bébé. La preuve: l'article 42.

Et il est utile pour les personnes qui nous posent des questions de leur transmettre un peu de cette expérience, quand elle est dans le sujet, de façon à ce qu'ils soient attentif à la façon dont les choses sont faites chez eux.

-----  
Par yapasdequoi

Encore une fois, votre cas personnel vous aveugle.

Ce que fait votre syndic ne préjuge en rien de ce que fait le syndic de MCD.

Et rien ne dit non plus qu'il mélange allègrement les comptes de la copropriété avec ceux des copropriétaires.

Les bugs de votre logiciel ne sont pas les bugs des autres (et heureusement) et il y a aussi des experts comptables qui savent de quoi ils parlent.

Ceci sera ma dernière intervention sur ce fil, puisque vous voulez absolument avoir raison, c'est désespérant.

Pour conclure avec un texte de loi :

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.

-----  
Par Nihilscio

En fait, vous êtes comme un certain 'N' quand vous ne comprenez pas, c'est forcément des âneries !  
Encore une attaque personnelle ! Arrêtez ! Le certain 'N' ne supporte pas votre comportement.