



Litige regulation consommation d'eau

Par Jgrene

Bonjour,

Il y a quelques mois nous recevions un courrier du syndic indiquant une consommation excessive d'eau de 500 m3 soit environ 1700 euros dans l'appartement dont nous sommes propriétaires occupant depuis 2016 puis propriétaires bailleurs depuis 2020.

Le syndic nous donne 2 index: 17M3 en fevrier 2023 et 637 en fevrier 2024 tout en deduisant 120m3 qu'on aurait deja payé, ce qui donne une différence de 500m3.

Après verification, nous avons fait 2 entrees de locataires en 2022 et il s'avere que l'index de fevrier 2023 que nous a donné le syndic est faux, nous avons noté 517 m3 et 548m3 d'eau sur les contrats de location en 2022.

Nous en informons le syndic qui change de version et nous dit que c'est une facture de rattrapage, nous informe également qu'il n'a pas eut de relevé et que c'était à nous de fournir les relevés.

Après verification des rapports d'assemblée general de copropriétaires, on s'aperçoit qu'un organisme était chargé de fournir les relevés d'eau au syndic et n'a donc pas fait son travail.

On a fait un premier courrier recommandé au syndic pour faire part de notre contestation, il nous a répondu qu'aucun relevé d'eau n'avais été transmis et joint le relevé d'eau avec Fevrier 2023 : 17m3.

On a fait un deuxième courrier recommandé pour demander la date ou a eut reellement lieu ce fameux index de 17m3 et également signifier que ce n'était pas à nous de fournir les relevés, nous n'avons eu aucune reponse.

Nous cherchons desesperement l'index de 2016 quand on est arrivé a l'appartement, qui nous permettrait de debloquer la situation. Car le syndic nous dit "c'est parole contre parole, donc on vous facture sans pression 500m3 d'eau sans l'année exacte de l'index de depart".

Avant cette facture de rattrapage, on nous a facturé seulement 120 m3 en 8 ans, donc oui c'est normal qu'il y est une régularisation mais pas dans ces conditions la.

On a eut 3 syndic successivement depuis 2016 et les 2 premiers auraient du nous alerter qu'ils ne recevaient pas les relevés d'eau. De plus, nous n'avons jamais eu aucun courrier ni aucun passage dans l'appartement de l'organisme chargé de relever les compteurs d'eau.

Autre point important c'est que l'index 17 est faible, ce qui veut dire que le compteur a été changé juste avant, bien sur nous n'étions pas encore présent au moment de l'avant dernier changement du compteur. Il est donc fort probable que l'on cherche à nous facturer de l'eau avant notre arrivée en 2016.

On a tout les documents pour prouver que l'organisme charger de faire les relevés n'a pas fait son travail et c'est indirectement le syndic qui nous en a fournit une partie sans le designer bien entendu.

J'espère avoir été assez clair dans mes explications, ce que je cherche aujourd'hui c'est trouver le bon chemin pour obtenir une régularisation juste , je suis preneur de tout conseil et informations.

Merci de m'avoir lu.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si c'est une simple erreur de copie (17 au lieu de 517) vous aurez gain de cause. Il faudrait quand même retrouver les relevés précédents !

Contactez le conseil syndical qui peut avoir des informations sur ces relevés et les manquements ou pas du prestataire. Et n'hésitez pas à consulter un avocat, car pour le moment vous n'avez pas de preuve d'une erreur.

Par Jgrene

Bonjour,
le relevé de 517 c'est nous qui l'avons fait au moment de l'entrée des locataires, l'index est écrit sur le contrat de location, ça constitue une preuve non ?
Nous avons contacté un ancien membre du syndic qui n'a pas pu trouver d'autres éléments concernant nos relevés d'eau mais j'envisage de contacter un membre du conseil syndical afin de déposer une plainte contre le syndic

Par yapasdequoi

Une plainte n'aura aucun effet puisque votre litige est civil et non pénal.
Votre seul relevé de 517 s'oppose à celui produit par le syndic à 17.
Chacun a sa preuve !
Pour vous départager il faut au moins des relevés antérieurs.

Par Jgrene

le problème est là c'est que jamais aucun relevé n'a été fait par la société en charge du relevé d'eau depuis 2016. Et donc l'index 17 a été relevé avant notre arrivée.
Le seul moment où la société a relevé notre compteur c'est pour le changement de compteur début 2024 qui a abouti à l'index 637 qui pour le coup est correct..
Les seuls index des contrats de location qu'on a réussi à retrouver c'est 517 et 548 en 2022

Par yapasdequoi

Aucun relevé depuis 2016 ? et comment faisait le syndic pour facturer l'eau ?
Cet index à 17 sort donc d'un chapeau ?
Et les autres copropriétaires ? ils sont mangés à quelle sauce ? Que fait le conseil syndical !!!

Par Jgrene

Le syndic le sait que cela ne date pas d'hier même si on leur fournit les index de 2022, il nous disent que c'est du rattrapage car aucun index n'a été fourni avant 2024. Ils savent très bien que c'est la faute de la société en charge du relevé de compteurs . De façon arbitraire , ils nous font payer entièrement la responsabilité de tous les dysfonctionnements qu'il y a eu depuis 2016 .

Par Jgrene

Au moment de la régulation on a entendu qu'il y avait 60 copropriétaires dans notre cas avec une facture de régularisation sur 600 copropriétaires. On a été facturés très peu sur le premier syndic. Le deuxième syndic nous en a facturés un peu mais on ne sait pas du tout sur quelle base. Et le troisième syndic en a facturé un peu aussi jusqu'à ce fameux changement de compteurs. Vous avez raison il faut qu'on se rapproche du conseil syndical pour voir s'il n'y a pas eu d'irrégularités.

Par yapasdequoi

Pour limiter les dégâts : il y a prescription de 5 ans.
Ensuite j'espère que la société qui ne relève pas n'a pas non plus été payée et a été congédiée ...
Que fait le CS ? et les autres copropriétaires ?
ou alors toute l'eau de la copropriété est à votre charge ???

Par yapasdequoi

Il n'y a pas de raison que certains soient pénalisés par une répartition "au pif".
Soulignez que sans justificatif tout est contestable au tribunal.

Si vous n'arrivez pas à démêler qui doit payer quoi, proposez à la prochaine AG (résolution à voter) que la répartition aux tantièmes soit appliquée sur la période antérieure à la mise en place des nouveaux compteurs.
Et vérifiez à cette AG que vous choisissiez des membres du CS qui vont faire leur mission: à savoir CONTROLER la gestion du syndic.

Par Jgrene

Merci beaucoup pour vos conseils.

Cette copro est beaucoup trop grosse , il y a eu diverses problèmes de gestion depuis 2016.

C'est une des raisons, qui nous a poussé à mettre en vente l'appartement en ce début d'année.

Il nous reste un petit combat à mener avec la copro avant de partir..

La fameuse société est toujours en activité a été payée et n'a pas été congédiée...

Sur les nouveaux compteurs, c'est comme un linky, ca transmettra directement les relevés au syndic. Deja qu'ils ne travaillaient pas beaucoup ils travaillerons encore moins, ils sont fort quand meme!!

J'envisageait d'aller voir un concialateur de justice est ce que lui pourra aider à débloquer la situation?

Par yapasdequoi

C'est possible.

Mais si vous voulez vendre, il faudra payer pour éviter de bloquer la vente.

Le recours en justice risque d'être assez long.

Par Jgrene

C'est pour cette raison que nous allons essayer de trouver une solution à l'amiable sans grands espoirs mais sait on jamais..

Je n'achèterais plus jamais de logement en copro..

Merci encore, je vous tiendrais informé s'il y a du neuf.

A bientôt ++

Par yapasdequoi

Il y a des copropriétés bien gérées ...

Mais ce n'est pas un miracle, c'est le résultat de copropriétaires informés et impliqués, avec un syndic bien contrôlé.