



Pb répartition eau dans les comptes

Par Laurent78

Nous avons un pb de compteur dans notre résidence.

Compteur du fournisseur d'eau:

- Facture du fournisseur pour 2024 : 12 780,36? pour 2 788 m3 soit prix du m3 à 4,58?

Notre résidence est équipé de compteurs individuels.

Total de m3 sur les compteurs individuels

- Eau froide 2 368 m3

- Eau chaude 1 313 m3

Total 3 681 m3, donc 893 m3 que le fournisseur d'eau.

Comment faire la répartition entre les copropriétaires?

Actuellement le syndic a valorisé l'eau de cette façon avant le cout de chauffe de l'eau sanitaire:

Eau froide : 2 368 m3 (compteur individuel) x 4,58 ? (prix de m3 du fournisseur d'eau)= 10 845,44?

Eau chaude : 1 313 m3 (compteur individuel) x 4,58 ? (prix de m3 du fournisseur d'eau)= 6 013,54?

Donc un total de 16 858,98 ? soit 4 078,62? de plus que la facture d'eau initial...

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il n'y a pas d'anomalie, la date des relevés est différente d'où cette différence.

La facture globale est intégrée aux dépenses courantes, lesquelles sont réparties aux tantièmes.

Chaque copropriétaire est facturé de sa conso individuelle, et le total calculé ainsi vient en déduction des dépenses courantes.

Vous êtes le syndic ?

C'est une opération comptable classique.

Par Laurent78

Heu non les dernières factures du fournisseur d'eau sont bien en date du 31/12/2024 et l'échelonnement est régulier sur toute l'année.

Et si je fait l'historique sur 6 ans nous sommes à un écart de 41 987,75? et 10 667 m3

Par yapasdequoi

Pas compris. Reformulez SVP.

écart de quoi ?

Par isernon

bonjour,

il existe plusieurs classes de précisions dans les compteurs d'eau, le total des consommations enregistrées par les

compteurs divisionnaires n'est jamais égal à la consommation enregistrée par le compteur principal.

salutations

Par Laurent78

Ecart entre facture du fournisseur d'eau depuis 2019 jusqu'à 2024 pour un total de 58 427,22? pour 13 968 m3 et la valorisation de l'eau par le syndic sur la même période et suivant les compteur individuel pour un montant total de 100 414,97? pour 24 635 m3

Soit un écart de 41 987,75 ? pour 10 667 m3

Si il y avait un pb de facturation du fournisseur il y aurait une régul et l'écart se régulerait les année suivante se qui n'est pas le cas...

Donc actuellement et depuis 6 ans se calcul fait baisser effectivement les charges général qui sont calculé avec les tantième mais augmente le prix de l'eau se qui n'est pas cohérent avec la réalité.

Par yapasdequoi

Vous pensez vraiment qu'il y a presque 2 fois plus d'eau qui coule par les compteurs individuels que la quantité qui entre dans la copropriété ?

C'est physiquement impossible.

Ou alors il y a une autre arrivée d'eau générale ailleurs et donc une autre facturation.

Le prix du m3 est calculé chaque année en divisant le montant total de la facture du fournisseur par le nombre de m3 fournis.

Par Laurent78

Pas d'autre facture et c'est notre triste réalité

Par yapasdequoi

C'est incompréhensible.

Les copropriétaires ne peuvent pas consommer plus d'eau qu'il n'en arrive du fournisseur !

Ou alors il y a des compteurs mal installés qui comptent 2 fois ?

L'eau chaude est relevée séparément de l'eau froide ?

Il ne faut peut être pas les additionner ?

Que dit le conseil syndical ?

Par janus2

Bonjour,

La somme à répartir est celle payée par le syndicat, donc 12780,36?.

Ici, votre syndic se sert juste de cette somme pour calculer le prix du m3 et facture ensuite aux copropriétaires selon leurs compteurs. Il fait une sacrée erreur.

Il ne faut pas, dans ce cas, facturer les copropriétaire au m3, mais répartir les 12780,36? en proportion des compteurs.

Par yapasdequoi

Euh, non. Comptablement ce n'est pas la bonne méthode.

Par janus2

Euh, si, c'est la seule solution si le RC prévoit la répartition des charges d'eau en fonction des compteurs.

La façon dont procède le syndic revient à surfacturer les copropriétaires, il fait un bénéfice sur les charges d'eau !

Par yapasdequoi

Rappel : Le syndic ne se met rien dans la poche. L'argent va sur le compte du syndicat.
Et j'ai expliqué à ma première réponse comment régulariser ces consommations privatives.

Par yapasdequoi

Il me paraît toutefois étonnant que l'eau chaude et l'eau froide soient au même prix.
Il y a sans doute à comprendre comment est calculé le prix du m3 pour chaque.
Pour l'eau froide c'est la facture du fournisseur divisée par le total de m3 facturés.
Pour l'eau chaude c'est le prix de l'eau froide PLUS le prix du chauffage de cette eau. Comment est-il calculé chez vous ?

Par yapasdequoi

[url=https://arc-copro.fr/documentation/la-gestion-du-poste-eau-froide-en-pratique-repartition-des-consommations-deau-froide]https://arc-copro.fr/documentation/la-gestion-du-poste-eau-froide-en-pratique-repartition-des-consommations-deau-froide[/url]

Par Laurent78

Je confirme les compteur individuel compte plus d'eau que le compteur d'arrivé de la résidence.
Les appartements ont bien un compteur eau chaude et eau froide et le relevé fait bien la distinction.

Pour expliqué mon problème je n'ai pas intégré le coup de chauffe de l'eau chaude afin d'avoir le même élément de comparaison.

Le syndic ne fait aucun bénéfice sur cette opération, en faite ceci à pour impact la baisse des charges général et l'augmentation du prix de l'eau, donc en conséquence revient a faire payer une partie des charges général dans l'eau et du coup impact la partie équité - sur un appartement identique un célibataire verra une partie de ces charge payé par un couple avec deux enfants du faite du surcout de l'eau...

J'ai fait de mon coté la solution de Janus2 avec la répartition des 12780,36?, pas d'impact budget général, il reste identique sur les deux solution utilisé, en recalculant le prix de l'eau froide en fonction des compteurs individuel et de la facture du fournisseur d'eau ou en utilisant les valeurs données par les compteurs individuels pour appliqué des pourcentage de consommation sur le compteur du fournisseur d'eau.

Par yapasdequoi

Votre logique est incompréhensible.
Vous ne pouvez pas compter l'eau chaude au prix de l'eau froide.

Avant de dire qui est lésé et qui ne l'est pas il faut comprendre ce qui se passe exactement.
Et avant de comparer les euros, il faut comparer les m3.

La quantité d'eau consommée dans les logements ne peut pas être supérieure à la quantité d'eau arrivant du fournisseur.

Ou alors il y a une fraude quelquepart.
Ou bien certains ont des compteurs et certains ne relèvent pas et sont facturés d'un forfait supérieur.
Ou encore certains compteurs dysfonctionnent, mais en général ils comptent plutôt moins que plus.

Il va falloir faire vérifier vos circuits d'alimentation et les compteurs individuels.

Par Laurent78

Votre logique est incompréhensible.
Vous ne pouvez pas compter l'eau chaude au prix de l'eau froide => ce n'est pas ma logique mais celle des comptes de notre copropriété géré par le syndic...

Les factures du fournisseur d'eau sont comptabilisés au niveau des charges communes générales (tantième), il faut donc les déduire pour les passer en charge individuelle (consommation propre à chaque propriétaire).

Que l'on ai un pb de compteur, ça je n'ai pas de doute.

Par yapasdequoi

Non il ne faut pas déduire les factures. Il faut déduire des charges générales les montants payés par les copropriétaires pour leur consommation individuelle.

je n'ai pas intégré le coup de chauffe de l'eau chaude afin d'avoir le même élément de comparaison.
C'est bien vous qui faites un calcul faux avec des hypothèses farfelues.

Demandez à la prochaine AG de voter un audit de la facturation individuelle de l'eau. Il y a des cabinets d'expertise qui peuvent vous y aider.

Vous pouvez aussi adhérer à une association de défense des copropriétaires. Ils ont aussi des experts techniques et des juristes.