



REGULARISATION EAU CHARGES COPRO COMPTEURS INDIVIDUEL

Par AMGN

Le syndic me facture des régularisations sur consommations d'eau (compteurs individuels changés en raison d'une télétransmission dysfonctionnelle), en prenant des index de départ antérieurs à mon acquisition en 2020 soit 2 x +/-160m3 (EC puis EF) en plus.

J'ai porté réclamation auprès du syndic en fournissant les photos des compteurs le jour de l'acquisition et index le jour de leur changement.

Le syndic m'oppose la loi SRU pour motiver ces régularisations de charges et cite : « Le trop ou moins perçu sur les provisions sera porté au débit ou au crédit du compte de celui qui, du vendeur ou de l'acquéreur sera copropriétaire au moment de l'approbation des comptes par l'assemblée générale. Les éventuels forfaits appliqués sont régularisés lors de l'AG qui approuvera les comptes de l'exercice ayant le relevé réel des compteurs. »

Les compteurs d'eau étant individuels et ayant la preuve des index réels de départ le jour de l'acquisition, le syndic peut-il invoquer cet article de loi SRU et m'obliger à payer les consommations des précédents propriétaires successifs ?

Que puis-je invoquer pour faire valoir mes droits ? Et auprès de qui puis-je engager un recours si effectivement il persiste dans cette pratique abusive ?

Merci de votre éclairage en retour.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce n'est pas la loi SRU mais l'article 6-2 du décret 67-223 du 17 mars 1967.

Effectivement, le syndic appelle les sommes dues au syndicat à leur date d'exigibilité à celui qui est copropriétaire à cette date. Votre syndic ne commet aucun abus.

La question des consommations d'eau avant l'achat devait se régler entre vous et le vendeur sans faire intervenir le syndicat.

Par AMGN

la vente a eu lieu en 2020 et les régul en 2023 et 2024. Pas de recours.

Mais à quoi servent les compteurs individuels si ce n'est précisément de facturer la consommation REELLE ?

Par Nihilscio

Pardonnez-moi, j'ai lu l'exposé de votre problème en peu vite. Revenir sur des années en arrière est une absurdité. Car la répartition des charges se fait annuellement et la règle invoquée par le syndic ne vaut que sur les exercices pour lesquels les comptes n'ont pas encore été approuvés. En 2025, après arrêté des comptes de l'année 2024, on répartit les dépenses de consommation d'eau de l'année 2024. On ne revient normalement pas sur des années antérieures. Si des erreurs de relevé de compteurs individuels ont été commises en 2023, la correction des erreurs ne peut affecter que ceux qui étaient copropriétaires en 2023.

Vous pouvez accepter qu'on remonte jusqu'à la date à laquelle vous êtes devenu copropriétaire mais on ne peut vous contraindre à payer pour des erreurs de relevés antérieures.

Ce que vous pouvez faire est de communiquer votre calcul au syndic, reposant sur vos relevés depuis 2020, et payer

pour ce que vous avez consommé depuis. Si le syndic n'est pas d'accord, il peut porter le contentieux devant le tribunal, mais il ne le fera pas. Les sommes constituant des créances du syndicat qui ne pourraient être recouvrées seront des charges générales à répartir sur tous les copropriétaires.

Par AMGN

Je vous remercie de ce nouvel éclaircissement. Il est vrai qu'en confiance j'ai toujours payé les comptes de charges annuels sans les contrôler ni les croiser avec les index sur photos. Mais subitement le montant astronomique m'a fait réagir. D'autant que ces Sommes ne sont pas justifiables vis à vis de l'agence gestionnaire/du locataire. Je peux donc écrire au syndic que la loi SRU invoquée, n'interagit aucunement avec la situation ? Ai je un texte/loi particulier que je peux invoquer pour ma nouvelle contestation ?

Par Nihilscio

Le texte complet de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 est :

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;
- 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Cela veut dire que, lorsque vous avez acheté en 2020, vous avez payé les provisions sur charges dues après votre achat et que, après approbation des comptes de l'année 2020, c'est à vous qu'a été remboursé le trop perçu ou que, le cas échéant, c'est à vous qu'il a été demandé le complément. Le syndic utilise cette disposition à mauvais escient.

Comme je le disais précédemment, la régularisation des charges se fait annuellement. Après la fin de l'exercice 2024, on constate la consommation d'eau sur l'immeuble entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024 et l'on répartit cette consommation sur les copropriétaires. Cela se fait à l'aide des compteurs divisionnaires. Normalement la somme des consommations mesurées à l'aide des compteurs divisionnaires doit correspondre à ce qui a été relevé sur le compteur général. C'est à vérifier chaque année. S'il y a une divergence, il y a un problème qu'il faut résoudre. Cela doit se faire chaque année, il est aberrant de devoir revenir plusieurs années en arrière.

Si toutefois il y a un problème non résolu depuis plusieurs années, il faut procéder année par année. S'il y a eu une erreur sur l'année 2024, elle concerne ceux qui étaient copropriétaires le jour de l'approbation des comptes de 2024.

S'il y a eu une erreur sur l'année n, elle concerne celui qui était copropriétaire le jour de l'approbation des comptes de l'année n.

On peut vous imputer une erreur de relevé jusqu'à l'année 2020, année de votre achat. Pour les années précédentes, le syndic doit s'adresser à votre vendeur.

De toute façon, le délai de prescription est de cinq ans.