



Répartition Eau des parties communes

Par Gayraud11

Bonjour

Je suis copropriétaire d'une résidence saisonnière de 22 lots gérée par un syndic professionnel.

Le RdC prévoit une répartition en tantièmes de notre consommation eau des parties communes sans préciser la méthodologie pour effectuer une telle répartition.

Pour cela, à chaque fin d'exercice comptable (31 mars de chaque année) le conseil syndical pratiquait suivant les us et coutumes habituelles le relevé compteur général de l'immeuble ainsi que le relevé des compteurs divisionnaires.

La différence entre le relevé compteur général et le relevé TOTAL des compteurs divisionnaires nous donnait donc la consommation EAU des parties communes. Répartition se fait sur la facture d'Octobre du dit exercice et Avril de l'exercice suivant ?. Le syndic a-t-il le droit de nous imposer sans raison cette nouvelle répartition des charges d'autant plus incompréhensible que les relevés compteurs ne nous sont jamais communiqués ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est qui une "résidence saisonnière" ? Est-ce une copropriété ? un camping ?

Oui c'est incompréhensible....

Relisez vous et expliquez mieux !

Les relevés individuels doivent vous être fournis avec la facturation de votre consommation.

Le relevé général et la facture du fournisseur d'eau est à répartir aux tantièmes dans les charges générales, et donc payée par les copropriétaires avec les autres charges.

Ensuite et peu importe la date, le relevé individuel doit permettre d'établir chaque facture individuelle, le total de la somme des factures individuelles venant en déduction des charges générales.

Par Gayraud11

Merci de votre réponse .

Il s'agit d'une copropriété de 22 lots.

Les exercices comptables débutent le 1er avril de chaque année et se terminent le 31 Mars de l'année suivante.

Les ennuis ont débuté durant l'exercice 2020/21 (Appellons le EX1).

Pour cet EX1 nous devons honorer les factures du 15 avril 2020 et octobre 2020. Le syndic à rajouté la facture du 15 avril 2021 sans raison et sans réponse à toutes mes réclamations. De plus dans l'état des dépenses du dit exercice il fait paraître cette facture au 31 mars 2021.

En ce qui concerne l'EX2 il nous fait honorer la facture du 15 Octobre 2021 plus la facture du 15 Avril 2022 (qui est hors exercice et comme précédemment apparaît sur l'état des dépenses au 31 Mars 2022).

Lors de ces différentes AG je suis le seul à avoir voté contre la validation des comptes. Pour moi il y a abus de confiance et de pouvoir car je pense que pour changer pareillement la méthodologie de répartition des charges EAU il aurait fallu une décision AG....peut-être à l'unanimité ?

Par yapasdequoi

Du moment que la facture n'est pas mise en double (à vérifier bien sûr), elle peut être imputée sur un exercice ou l'autre si sa date est proche de la clôture.

Votre syndic a simplement avancé la date d'enregistrement de la facture. Ce n'est ni un abus de confiance ni de pouvoir

!

Ce n'est pas non plus un changement dans la répartition qui se fait toujours aux tantièmes.

Le décalage dont vous parlez l'impute sur l'exercice pendant lequel l'eau a été consommée : c'est assez logique au contraire.

Si vous avez voté en AG contre l'approbation des comptes, vous avez 2 mois pour contester le vote (au tribunal et avec un avocat). Mais encore faut-il pouvoir argumenter ...

Par coproleclos

Bonjour,

La règle comptable impose une répartition des charges, dites de classe 6, sur les exercices concernés. La facture est comptabilisée en totalité dès sa réception et, en fin d'exercice, les montants sont réintégrés sur les exercices concernés (règle de trois).

Cette règle comptable n'est pas prévue dans le "plan comptable" relatif à la copropriété. Elle ne s'applique donc pas. Dans ce cas c'est la totalité du montant de la facture d'eau qui est affectée dans les comptes du syndicat à approuver en AG. Peu importe la date de clôture.

Les justificatifs des charges peuvent être consultés selon les modalités mentionnées dans la convoc de l'AG.

Pour terminer, si le RDC prévoit une répartition aux tantièmes de chacun, le syndic doit respecter cette disposition, même en présence de compteurs d'eau individuels. Il n'a pas commis d'abus s'il a respecté cette répartition.

Une contestation des comptes en justice auprès du TJ coûte environ +/- 5000 euros selon l'avocat choisi. Est-ce que ça vaut la peine au vu de la perte éventuelle que vous subissez ?

Bien à vous.

19/01/2023 à 17h55 - Je complète en signalant un nouvel article de la loi de 1965 : le 24-11 applicable le 24/12/2022 (merci papa Noël) qui impose au syndic la transmission à tous de la facture d'eau :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000046782351]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000046782351[/url]

Attendons les prochaines AG pour voir si les syndics respecteront cette nouveauté.

Par Gayraud11

Bonsoir COPROLECLOS,

J'ai bien compris que le « plan comptable » en copropriété n'est pas le même que le plan comptable en général.

La méthodologie pour effectuer une telle répartition depuis plus de 15 ans n'a jamais fait l'objet de démentis. La remise en cause de ces « us et coutumes » (qui a valeur de loi) a été modifiée en CATIMINI par le Syndic en accord avec le Conseil syndical sans que les copropriétaires en soient informés soit en AG ou par courrier et ceci malgré mes multiples demandes . C'est ce comportement qui me REVOLTE !

Loin de moi de me lancer dans une procédure judiciaire trop onéreuse face au montant de mon préjudice, et quand même cela serait, je n'ai aucune garantie d'en sortir vainqueur !

Pour notre future AG j'envisage demander l'inscription d'une résolution afin de valider définitivement notre méthodologie de répartition eau actuelle.

Je suis très satisfait de savoir que les factures d'eau seront obligatoirement jointes aux convocations AG?.dommage qu'il n'y soit pas joint copie des relevés compteurs divisionnaires et compteur général.

Merci de cette info et vos bons conseils.

Par yapasdequoi

Vous dites que vous contestez la "répartition", or il ne s'agit pas de répartition mais de la date d'enregistrement de la facture d'eau dans les charges générales.

Cette date d'enregistrement ne change strictement rien aux quote-parts de charge des copropriétaires.

La répartition c'est le calcul de la quote part de chaque copropriétaire. Elle est proportionnelle aux tantièmes et est définie dans le règlement de copropriété.

D'autre part chaque copropriétaire a un compteur d'eau individuel et doit payer selon le relevé de compteur, là encore il

n'y a pas de "répartition" puisque chacun paye ses m3 consommés selon la différence entre l'index relevé et l'index précédent.

Donc aucune "répartition" n'a été modifiée. Ou alors il faut expliquer mieux.

Par coproleclos

Bonjour,

Pour que l'eau consommé soit répartie selon les relevés des index, il faut, soit que le RDC l'ait prévu explicitement, soit qu'une AG en ait décidé à la condition expresse que tous les compteurs soient identiques et installés "au même moment" afin de ne pas risquer une rupture d'égalité entre les proprios.

Bien à vous.

Par yapasdequoi

@coproleclos

il nous disait au 1er post:

"Pour cela, à chaque fin d'exercice comptable (31 mars de chaque année) le conseil syndical pratiquait suivant les us et coutumes habituelles le relevé compteur général de l'immeuble ainsi que le relevé des compteurs divisionnaires."

donc les compteurs divisionnaires ne sont pas contestés...

Mais je conviens que l'objet de la contestation est de plus en plus obscur.

Par coproleclos

Bonjour,

C'est vrai que ce n'est pas très clair. Mais nous ne savons pas depuis quand les compteurs existent : à la construction de l'immeuble et en quelle année, ou qq'uns en ont posés à leurs frais, donc de façon anarchique et illégale, ou si tous sont identiques.

La seule chose que l'on sait depuis le début c'est que le RDC prévoit la répartition de la dépense consommée : aux tantièmes et c'est clair que c'est cette règle qui doit être appliquée tant qu'une AG n'en a pas décidée autrement, de façon légale et équitable. Il n'y a aucune méthodologie particulière à inventer ; c'est la règle de trois avec le total des tantièmes et ceux de chacun. Point barre.

D'autre part les "us et coutumes" appliquée n'ont jamais eu force de loi dans ce domaine et, ce que je comprends surtout, c'est que le CS semble tout puissant ! Il y a dans cette copro de très mauvaises habitudes.

Bien à vous.

Par morobar

Bonjour,

C'est vrai que ce n'est pas très clair

Le litige porte sur l'imputation anticipée d'une facturation d'eau, celle d'avril.

Cela peut avoir une influence en cas de mutation.

Mais en temps normal les copropriétaires paient leur eau et participent selon les tantièmes à la consommation d'eau des communs.

Par isernon

bonjour,

Une répartition aux tantièmes ou une répartition selon les consommations enregistrées sont 2 méthodes différentes.

si le R.C. prévoit une répartition des consommations d'eau aux tantièmes et qu'aucune résolution de l'a.g. en a décidé autrement, le syndic ne peut qu'appliquer le R.C. sans tenir compte des compteurs divisionnaires.

salutations

Par Gayraud11

Merci à tous de vos remarques et conseils.

Effectivement il vous manque pas mal d'éléments pour comprendre ma COLERE que j'ai envers le Syndic et le Conseil syndical depuis l'exercice 2020/21.

L'immeuble date de 2008 et a été livré avec 1 compteur eau général et 22 compteurs divisionnaires. La gestion de l'eau est confiée à VEOLIA.

La méthode de répartition a été établie avec le 1er syndic de l'époque en ma présence (j'étais président du CS).

Conformément au RdC il a été décidé que la consommation eau des parties communes serait répartie en tantièmes et que le solde (cad la consommation divisionnaire serait répartie en M3). Il a également été décidé que seules les factures VEOLIA incluses dans l'exercice seraient honorées en fonction de notre relevé compteur général (car les relevés VEOLIA ne sont pas en phase avec nos dates d'exercice). En réalité tout n'est que règle de trois.

Cette méthodologie de répartition basique n'a jamais fait l'objet de décision AG ou d'information écrite. C'est ce que je nomme nos « us et coutumes ».

Comme je l'ai dit initialement la répartition eau de l'exercice 2020/21 m'a révolté pour 3 raisons :

1) Celle que je vous entretiens depuis le début de nos échanges : cad par l'usage d'une FACTURE SUPPLEMENTAIRE issues de l'exercice suivant. Ce qui a entraîné un coût supplémentaire d'environ 50% à supporter par les copropriétaires.

2) Un sujet que je n'ai pas encore abordé tant que le 1er n'est pas bien assimilé à savoir : DYSFONCTIONNEMENT D'UN DES COMPTEURS divisionnaires soit par fonctionnement à rebours ou soit erreur de relevé (le syndic n'a pas fait d'enquête et facture une consommation négative ($-35m^3 \times 5\$/M^3$ donne un avoir de 175\$ au bénéficiaire de ce compteur). Ceci est inadmissible et me révolte également.

3) 3iem révolte : Le syndic décide de répartir uniformément à tous les copropriétaires L'ABONNEMENT EAU ET LES TAXES LOCALES. Pourquoi pas ? Mais au lieu de prendre ces données disponibles sur les factures VEOLIA, il fait lui-même un calcul manuel non vérifiable qui potentiellement pourrait être un risque d'erreur.

Merci de comprendre mes colères qui sont doublées par ces décisions prises en catimini et le silence rémanent à tous mes questionnements adressés au syndic et au CS.

Par yapasdequoi

Vous rajoutez des éléments à l'exposé initial qui n'était donc pas compréhensible.

Si la résidence a été livrée avec des compteurs divisionnaires, il est légal que les relevés de ces compteurs servent à facturer chaque copropriétaire de sa consommation individuelle.

Et la date des relevés ni la date d'enregistrement de la facture générale n'a aucun impact sur cette règle de base.

1/ Il n'y a pas de facture supplémentaire. Elle est simplement décalée. Pourquoi prétendez vous qu'il y a un surcoût de 50% ? C'est faux.

2/ Le compteur qui dysfonctionne appartient à qui ? Est-il en location appartenant au prestataire ou bien à chaque copropriétaire ? Là il faut agir et obtenir la réparation ou le remplacement de ce compteur. En attendant, c'est exact qu'il y a une irrégularité puisque ce copropriétaire n'est pas facturé correctement.

3/ La répartition aux tantièmes doit concerner la totalité de la facture, votre syndic est effectivement dans son tort.

Par Gayraud11

YAPASDEQUOI , je ne suis pas d'accord avec votre affirmation concernant la facture supplémentaire pourquoi ?

Depuis 12 ans nous payons en moyenne 2000\$ d'eau par semestre soit 4000\$ par exercice.

Pour l'exercice 2020/21 le syndic nous rajoute (sans explication) une facture de l'exercice suivant de 2000\$. En conséquence, pour cet exercice au lieu de payer 4000\$ on nous demande d'honorer 6000\$ (soit 50% de plus qu'habituellement).

Que ceci ne vous convienne pas, pour moi et pour cet exercice c'est un SUPPLEMENT et non un "simple décalage" inexplicable pour moi et jamais expliqué par le syndic!

La comptabilité en copropriété doit être compréhensible par tout le mondeprésentement ce n'est pas le cas et cela me révolte.

Par yapasdequoi

Je conçois votre énervement, mais la loi ne prévoit pas que la comptabilité de la copropriété soit compréhensible par tout le monde.

Et ne prévoit pas non plus que le syndic explique ce qu'il fait.

La seule sanction c'est de changer de syndic (mais en copropriété il faut une majorité) et/ou de contester l'approbation des comptes au tribunal (mais vous n'avez que 2 mois pour le faire)