



## Erreurs de répartition par le syndic sur exercice 2022

-----  
Par Utena

Bonjour

Deux cas distincts

1) Un copropriétaire est venu me trouver hier 7 octobre 2023 pour me montrer une erreur de répartition concernant la consommation électrique individuelle dans les box en sous-sol.

Il y a 6 box avec prise secteur et éclairage commandés par un disjoncteur. Chacun est relié à son sous-compteur (6 sous-compteurs), lui-même relié au compteur linky affecté exclusivement à la consommation électrique des parties privatives en sous-sol.

L'abonnement est divisé en 6 parts

J'ai vérifié et effet les consommations ont été divisées par 6 et l'abonnement est réparti au nombre de kWh consommés.

L'écart entre les utilisateurs va de 2 kWh /an pour le minimum à 1424 kWh /an pour le maximum.

Dans l'état des dépenses et la situation des copropriétaires les calculs sont justes. Mais l'erreur s'est glissée dans le décompte de charge individuelle.

Peut-on demander au syndic de régulariser cette situation en portant le solde au crédit et au débit pour chaque copropriétaire concerné même si l'exercice 2022 a été approuvé ?

2) Même question pour la répartition de l'achat de sel. Le syndic l'a calculée au tantième en 2022 alors que le sel sert uniquement d'adoucisseur pour l'eau chaude répartie au m3 via un compteur divisionnaire individuel pour chaque lot.

Sur le tableau de l'index eau chaude je relève qu'un lot de 40 m2 consomme 26 m3 d'eau chaude/an et un lot de 95 m2 en consomme 6 /an

Ce calcul au tantième de l'achat de sel est parfaitement injuste.

J'ai demandé officiellement au syndic de rectifier cette erreur. Le conseil syndical en copie de ma demande par mail s'y est fermement opposé majoritairement.

A noter que le 40m2 appartient à un des membres du conseil bailleur qui mène le groupe à la baguette.

Merci de m'avoir lue

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous aviez déjà posé ces questions ?

La répartition individuelle des charges doit être conforme au règlement de copropriété et en cas de compteurs individuels conforme aux consommations relevées.

L'erreur dans le compte individuel peut être corrigée pendant 5 ans car selon l'article 45-1 du décret n°67-223 :

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.

C'est au copropriétaire lésé de faire la demande au syndic par courrier RAR.

Pour l'achat du sel, il semble que la question a déjà été débattue. Le CS n'a aucun pouvoir de décision.

Soit le syndic accepte de revoir la répartition, soit vous le demandez par courrier RAR puis via le tribunal.

L'avocat est indispensable.

Ou encore adhérez à une association de copropriétaires.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Doit être imputé à chaque consommateur le prix exact de l'électricité qu'il a consommée tandis que le coût de l'abonnement est à partager en parts égales entre les intéressés.

Le coût du sel qui ne sert qu'à la fourniture d'eau chaude doit être intégré dans le calcul du m<sup>3</sup> d'eau chaude.

Tout copropriétaire peut contester le montant de son compte personnel. L'approbation des comptes par l'assemblée générale ne porte que sur la globalité des dépenses, il ne porte pas sur la répartition de celles-ci. Le délai de contestation d'une dette d'un copropriétaire à l'égard du syndicat est de cinq ans. Tant que le montant contesté n'atteint pas 10 000 €, la juridiction compétente est le juge des contentieux de la protection devant lequel la représentation par avocat est facultative.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Utena,

Tout copropriétaire peut signaler au Syndic une erreur le concernant dans la répartition des charges. Ceci est indépendant de l'approbation générale des comptes. Le Conseil Syndical n'a aucune autorité dans ce domaine et ne peut s'opposer à rien. Cela ne les empêche pas de donner un AVIS que personne n'est obligé de suivre.

Evidemment, il faut démontrer l'erreur au Syndic et c'est là que les difficultés commencent.

Je vais prendre l'exemple simple pour le sel.

Pour pouvoir répartir l'eau chaude selon la consommation, il suffit d'avoir une clé spécifique, par exemple 69 (c'est chaud). La consommation totale sera le total de tantièmes et les consommations individuelles vaudront tantièmes individuels. On a donc un x/T de répartition qui sera appliqué au coût de l'eau chaude (eau et son chauffage), dépense imputée à la clé 69. Il suffit alors d'enregistrer la dépense de sel à la clé 69 pour que le sel suive la même règle de répartition. C'est vraiment sommaire !

Si votre syndic (ou son comptable) n'a pas compris cela, il y a un loup. Cela semble peu probable tout de même.

Il doit donc y avoir un chemin de décision (passant par le Conseil Syndical ?) qui aurait décidé que le coût du sel ne pouvait pas être imputé à la clé 69. Ou par défaut, les dépenses sont enregistrées en clé 01 pour distribution aux tantièmes généraux ? C'est tout de même très négligent de la part de votre Syndic ou de son comptable !

Et c'est ce que vous devez éclaircir.

NB. mon syndic fait bien pire, ce qui prouve que tout est possible !

-----  
Par Nihilscio

Pour pouvoir répartir l'eau chaude selon la consommation, il suffit d'avoir une clé spécifique, par exemple 69 (c'est chaud). La consommation totale sera le total de tantièmes et les consommations individuelles vaudront tantièmes individuels. On a donc un x/T de répartition qui sera appliqué au coût de l'eau chaude (eau et son chauffage), dépense imputée à la clé 69. Il suffit alors d'enregistrer la dépense de sel à la clé 69 pour que le sel suive la même règle de répartition. C'est vraiment sommaire !

C'est ainsi qu'on procède pour l'eau froide. Pour l'eau chaude, c'est un peu plus compliqué. Il faut d'abord distinguer les charges fixes et les charges variables.

Les premières sont les dépenses d'entretien de l'installation qui sont réparties selon la grille spécifique inscrite dans le règlement de copropriété, à défaut selon la grille des charges générales.

Les secondes sont le coût de l'eau, de l'énergie et du sel consommés. En principe c'est assez simple, un élève de seconde sait faire mais il n'est pas sûr que tous les comptables de tous les cabinets de syndic aient gardé de bons souvenirs de leurs cours de physique. Les paramètres entrant dans le calcul du prix du volume unitaire d'eau chaude sont le prix de l'eau froide, la température d'entrée, la température de sortie, le prix unitaire de l'énergie consommée (électricité ou combustible) sachant que 1 calorie = 4,2 joules et le rendement de l'installation (se renseigner auprès de l'installateur) auxquels il faut ajouter le prix du sel. Il est bon que le conseil syndical jette un regard sur la formule qu'applique le comptable.

Par Utena

Bonjour et mille mercis à tous pour vos précieuses réponses.

Je vais m'en servir pour informer les copropriétaires qu'il leur appartient de dénoncer les erreurs sur leur décompte de charges individuellement auprès du syndic par courrier RAR et qu'ils ont 5 ans pour cela. Ces erreurs étant les mêmes pour tous le conseil syndical n'a pas son mot à dire.

J'ai réussi à obtenir les adresses mails de chaque copropriétaire en faisant du porte-a-porte.

Pour l'eau chaude le syndic additionne les frais fixes et les variables : eau froide, entretien incluant le sel et énergie. Puis divise au m3 consommés apparaissant sur les index des compteurs divisionnaires.

La société d'entretien nous facturait 17 ? ttc le sac de 25kg. 40 sacs sont nécessaires pour couvrir les besoins annuels.

Moi et un autre copropriétaire avons demandé l'autorisation de l'acheter et de le stocker nous-mêmes. Le syndic nous l'a accordé sous présentation d'une facture au nom de la copro.

5? ttc le sac de 25kg.

Au final le boomerang de cette petite économie nous est retombé dessus car le sel a été réparti au tantième et donc on a payé plus selon notre quote part.

En principe la clé "69" est équitable (rire).

Nous avons décidé de laisser la société qui entretient la chaufferie le fournir.

Encore merci pour vos réponses.

Bonne semaine qui commence à tous

-----  
Par AGeorges

Bonjour Utena,

Votre Syndic a probablement utilisé un moyen rétorsif parce que votre action ne lui plaisait pas.

Que le sel soit acheté par vous ou intégré à une facture de la société de maintenance ne change rien à son imputation finale en tant que dépense. Soit il est imputé à une clé de type 'consommation', soit il est imputé à une clé parts égales, soit à une clé tantièmes généraux.

Il ne s'agit que d'écritures comptables pour lesquelles rien ne justifie rien. Je veux dire qu'il n'y a pas de raison pour que le fait que ce soit vous qui achetiez le sel (ce genre d'économie se pratique souvent en copropriétés) ne doit pas, ne peut pas, avoir d'incidence sur la clé de répartition finale. Plus l'on consomme d'eau, plus l'on consomme de sel. Ce dernier ne peut donc qu'être attaché à la consommation et non à des frais fixes. C'est de la logique élémentaire.

Par contre, à titre de comparaison, si vous avez des compteurs loués, que vous consommiez peu ou beaucoup, vous payez votre compteur. Une répartition à parts égales est donc normale pour ce type de dépense, d'ailleurs souvent établi via un prix unitaire multiplié par le nombre total de compteurs gérés. Que le "compteur" soit lié à l'EF ou à l'EC ne change rien.

Il suffit que le Syndic soit hébergé par une société immobilière et qu'ils n'aient qu'un seul comptable, pas très au courant des spécificités de la gestion comptable d'une copropriété pour que ce genre d'anomalie se produise. Par expérience, il vaut parfois mieux en débattre directement avec le comptable qu'avec le Syndic.

-----  
Par Utena

Merci AGeorge pour ces précisions.