



Regularisation 3 ans charges eau chaude syndic

Par Patc

Bonjour,

Suite à une intervention pour changement de compteur, mon Syndic me réclame une régularisation de charges de 4600? (275m3) avec argument que le compteur est fonctionnel mais ne communiquait pas correctement la télérelève et qu'il m'imputait donc un forfait de 20m3 d'eau chaude sur les 3 dernières années : 2020-2023.

Est-ce que dans ce cas le syndic n'a pas la responsabilité de m'informer que mon compteur ne communique pas depuis 3 ans ?

Je suis étonné par ailleurs de la consommation qui est une consommation moyenne de 90m3 d'eau chaude par an vs 26m3 sur ma dernière relève de 2019.

Comment puis-je connaître la part de mon locataire sur cette dernière année pour régularisation ?

Finalement, pourquoi cette régularisation devrait-elle se baser sur les tarifs 2024 qui sont 70% plus élevés que les tarifs 2020 (première année de dysfonctionnement de la télérelève).

En vous remerciant,
Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le syndic n'a pas obligation de vous informer. Vous n'avez apparemment ni suivi votre compteur ni vos décomptes de charges pour détecter une anomalie.

Vous auriez pu regarder au moins une fois par an lors de la régularisation suite à l'AG et voir que votre compteur n'était pas relevé.

Lors de l'installation des compteurs il a apparemment été voté l'application d'un forfait pour les relevés inexistantes.

En général le forfait est dissuasif pour éviter les abus.

Vous pouvez vérifier sur le PV d'AG qui a voté cette installation.

Si aucun forfait n'a été voté, le syndic ne peut pas vous facturer autre chose qu'une moyenne sur les années antérieures.

Le syndic a 5 ans (prescription légale) pour réclamer le paiement des charges.

Par Patc

Merci de votre réponse qui me semble un peu partielle et incomplète.

Selon l'article 71 de la loi ELAN (promulguée le 23 novembre 2018) et le décret 2020-886 du 20 juillet 2020, il est de la responsabilité du syndic de communiquer aux occupants des informations sur leur consommation d'eau chaude. Si cette information est erronée leur responsabilité est donc engagée.

Je n'avais qu'un relevé de compteur forfaitaire sur mes régularisations annuelles de charge, chose que je ne pouvais pas deviner.

Vous ne répondez pas non plus sur la régularisation aux tarifs actualisés (+70%) plutôt que les tarifs de consommation réelle.

Preneur de tout avis,
Merci pour votre réponse,

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Si ma réponse vous déplaît c'est dommage.

Parce que si vous voulez avoir des arguments face à la demande du syndic, il faut déjà bien vous documenter sur le mode de gestion de ces compteurs.

Vous ne pouviez pas deviner si le relevé du compteur était juste/forfaitaire/fantaisiste ? Vous n'aviez donc pas la possibilité d'aller lire vous-mêmes l'index sur le compteur pour vérifier ?

Et vous ne savez même pas si l'existence de ce forfait est une pure invention du syndic ou bien qu'il a légalement été décidé par un vote de l'AG ?

Et depuis 3 ans (bis) vous n'avez suivi que de très loin vos charges de copropriété, alors que (si j'ai bien lu entre les lignes) vous aviez un locataire ? et donc comment lui avez vous répercuté ses consommations ?