



Surfacturation de l'abonnement et la conso d'eau

Par **shanti888**, le **18/07/2020** à **10:34**

Bonjour,

L'an dernier, le syndic nous a fait voter un budget prévisionnel de 1500 € pour l'abonnement + 500 € de consommation pour la consommation d'eau et son abonnement pour 6 postes alors que l'abonnement réel est 80 €.

D'autre part, nous n'avons jamais eu les factures d'eau du prestataire. Nous avons eu jusqu'en 2018 une simple feuille avec en-tête du syndic sans justificatif, juste le montant de l'abonnement et le montant de la conso, on ne se méfiait pas.

J'ai demandé et reçu de la CEGA le montant de l'abonnement 80 €. De ce fait, j'ai réclamé au syndic par lettre recommandée les factures d'eau de la copropriété, sans succès.

Le syndic a fait poser un compteur en amont des nôtres, je n'ai donc pas accès à mes factures auprès de la CEGA.

Depuis 2019, le syndic facture l'eau avec les charges (puisque nous avons voté le budget inconsciemment et involontairement). Malgré ma demande de rectification de l'année dernière pour les 250 € demandés pour l'année, le syndic a continué à facturer 125 € pour le 1er semestre 2020.

Est-ce que malgré notre vote de l'an dernier, cette surfacturation peut être une clause de révocation ? Le syndic a-t-il le droit de demander plus de 3 fois le prix de l'abonnement annuel ? Comment faire pour essayer de régler cette "escroquerie" à l'amiable ?

Merci par avance pour votre réponse.

Bien cordialement Catherine Valat

Par **youris**, le **18/07/2020** à **11:18**

bonjour,

en principe un syndic de copropriété ne décide de rien, c'est l'assemblée générale du syndicat

des copropriétaires qui prend les décisions qui doivent être exécutées par le syndic.

chaque année, le syndic informe l'A.G. de la possibilité de consulter les pièces justificatives des charges de copropriété aux heures ouvrables de ses bureaux un jour précédant l'A.G.

le conseil syndical peut vérifier ou demander copie à tout moment de certains documents et pièces comptables.

sauf si vous faites partie du conseil syndical, le syndic n'a donc pas obligation de répondre favorablement à votre demande de transmission de factures.

imaginez un syndic qui a 4000 copropriétaires et que chacun demande la copie d'une facture ?

que font votre conseil syndical et vérificateurs des comptes ?

salutions

Par **shanti888**, le **18/07/2020** à **11:29**

Merci pour votre réponse, nous ne sommes que 6 copropriétaires et n'avons pas de syndicat car je suis la seule à m'intéresser au fonctionnement de la copro, les autres ne viennent qu'en été car nous sommes en bord de mer.

J'ai envoyé une lettre recommandée où je demande que le syndic nous fournissent les factures d'eau à la prochaine A.G.

En attendant, il n'a pas le droit de surfacturer, d'autant que j'ai le montant de l'abonnement fourni par la CEGA où l'abonnement est à 80 et non 250.

Mais est-ce que le fait de nous avoir fait voter un budget astronomique + de 3 fois le montant normal pour l'eau est légal ?

Salutations

Par **youris**, le **18/07/2020** à **12:15**

étant en copropriété, il existe obligatoirement un syndicat des copropriétaires qui est composé de tous les copropriétaires.

je pense que vous voulez dire qu'il n'existe pas de conseil syndical.

même si vous avez voté le budget " inconsciemment et involontairement " ce qui est un argument non recevable, un budget astronomique, la décision de votre A.G. est valable.

au lieu de tout mettre sur le dos de votre syndic que vous avez choisi, les copropriétaires doivent assumer leurs décisions sachant qu'ils ont reçu 3 semaines avant la date de l'A.G.

l'ordre du jour de cette A.G. avec les documents nécessaires et que les débats d'une assemblée générale de copropriété sont dirigés par un président qui avant de faire procéder aux votes, doit vérifier que les copropriétaires ont bien compris l'objet de leurs votes.

vous pouvez pas reprocher au syndic d'appliquer le budget que vous avez voté.

il est toujours possible de contester une décision d'A.G. de copropriété devant le tribunal judiciaire dans le délai de 2 mois suivants la réception de P.V.

Si vous n'êtes que 6 copropriétaires, et que vous vous intéressez au fonctionnement de votre copropriété, vous pouvez vous proposer comme syndic non professionnel ou syndic coopératif.

Par **shanti888**, le **18/07/2020** à **13:32**

Malgré l'erreur d'avoir validé le budget de 5000+500 € pour l'eau.

Le syndic a-t-il le droit de faire payer une somme supérieure à la prestation de la CEGA ?

Merci

Par **youris**, le **18/07/2020** à **14:10**

pour la énième fois, le syndic doit appliquer les résolutions votées par votre A.G. en particulier le budget prévisionnel et qui n'ont pas été contestées dans le délai prévu surtout que vous semblez être le seul à contester cette résolution.

je vous conseille de demander un rendez-vous à votre syndic pour éclaircir cette situation.

pour la prochaine A.G. , il faut que les copropriétaires étudient les documents fournis à la convocation et il faut choisir un président d'A.G. qui dirige effectivement les débats.

vous pourrez vous proposer pour ce poste.

Par **shanti888**, le **18/07/2020** à **22:13**

Bonsoir, Merci, je vais suivre vos précieux conseils. J'ai téléphoné au syndic et j'espère avoir un rendez-vous pour la semaine prochaine, j'ai également téléphoné aux copropriétaires que j'ai informé du problème. J'ai proposé de créer un Conseil syndical et surtout pour l'année prochaine au lieu de réélire le syndic de créer un syndic coopératif. J'espère que cela sera possible.

Au final, on s'est fait avoir car le budget de l'eau a été inséré dans une résolution demandant comme tous les ans une modification du budget prévisionnel. Nous n'avons pas été assez

vigilants car nous n'avons pas regardé le détail. A l'avenir je lirai toutes les clauses jusqu'au bout.

Grâce à vos conseils, j'ai mieux compris le problème. Merci mille fois.

Salutations