



Facturation de l'eau par syndic

Par **Manouche2006**, le **27/01/2021 à 13:42**

Bonjour,

Il a été décidé en AG il y a 2 ans, la facturation de l'eau selon la consommation de chacun (nous payions alors les factures aux millièmes...). Nous avons posé des compteurs individuels et des relevés d'index ont été faits en janvier 2020 et janvier 2021. Certains ont refusé de communiquer leurs relevés.

Du coup le syndic a mis une partie de la facture totale en charges communes générales.

Je me retrouve à payer 7 euros le m3 alors qu'il est en réalité à moins de 2 euros (quand je calcule le tout par rapport à ma consommation).

Que puis-je faire ? Je ne suis pas du tout d'accord avec cela et pour couronner le tout je suis présidente du conseil syndical.

Merci, j'ai vraiment besoin de conseils.

Par **Yukiko**, le **27/01/2021 à 14:15**

Bonjour,

C'est à l'assemblée générale de décider. Vous devriez adopter une règle de calcul en conseil syndical et la faire adopter par l'assemblée. Le syndic sera obligé de s'y conformer.

La logique serait de faire les opérations suivantes :

- relever le compteur général,
- en déduire le prix du m3,
- faire payer les copropriétaires dont le compteur a été relevé en proportion de leur consommation relevée sur le prix au m3 calculé,
- imputer selon leurs millièmes aux copropriétaires concernés la différence entre la consommation totale indiquée par le compteur général et la somme des consommations particulières relevées.

Un relevé par an est insuffisant. Il en faudrait plutôt deux et il serait même souhaitable d'en faire quatre.

Par **janus2fr**, le **27/01/2021** à **14:35**

[quote]

Un relevé par an est insuffisant. Il en faudrait plutôt deux et il serait même souhaitable d'en faire quatre.

[/quote]

Bonjour,

Pour ma part, je suis en direct avec le fournisseur et il ne relève qu'une fois par an, les factures intermédiaires étant estimées.

Par **Yukiko**, le **27/01/2021** à **14:56**

Un seul relevé par an dans une copropriété c'est la quasi certitude qu'un nombre non négligeable de consommations n'auront été qu'estimées sur une durée d'un an.

Par **beatles**, le **27/01/2021** à **18:19**

Bonjour,

Si j'ai bien compris vos charges d'eau ont été individualisées (compteurs individuels) et le syndic doit appliquer la loi, ce qui implique de suivre son évolution.

La dernière évolution est l'ordonnance 2019-1101 du 30 octobre 2019 qui a modifié le premier alinéa de l'article 10 comme suit :

[quote]

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

[/quote]

Donc votre consommation ne doit pas être calculée par l'intermédiaire d'une grille de charges ; pour les récalcitrants la loi lui donne les moyens d'y faire face sans impliquer les légalistes.

Cdt.

Par **oyster**, le **27/01/2021** à **18:22**

Le relevé de chaque appartement se fait par la compagnie qui est propriétaire du compteur ;et

généralement une fois par an . (I...A)

La conso de l'immeuble dans son ensemble est relevé par une autre société qui se charge de faire parvenir la facture au syndic

Les relevés ne sont jamais en concordance de date !... (hélas !..)

La différence entre les deux relevés amène à l'impacter entre tous les copros .

(ex ; robinet pour nettoyage poubelles ou passer le karcher dans les garages ect...)

Finalement cela se passe très bien ,dés la deuxième année !.....

Par **Yukiko**, le **27/01/2021** à **20:23**

Il y a forcément une imprécision due au décalage entre le relevé du compteur principal par le fournisseur d'eau et les relevés des compteurs internes. Mais on minimise les incertitudes en prenant les mesures suivantes :

- pose de compteurs sur les parties communes,
- relevé des compteurs secondaires au moins deux fois par an,
- relevé du compteur général par les soins du conseil syndical le jour du relevé des compteurs secondaires.

Dans certains immeubles, c'est le conseil syndical qui se charge du relevé des compteurs et il est alors exceptionnel que tous les compteurs ne puissent être relevés au moins une fois par an.

Existe aussi le relevé à distance par radio qui réduit quasiment à néant les incertitudes.

Par **Parisien420**, le **28/01/2021** à **22:18**

Bonsoir,

Sur des compteurs posés récemment, il est sûrement possible de demander à l'entreprise une télé-relève. Comme ça, toutes les relèves individuelles sont prises en compte. Enfin, quand ça marche bien sûr...

Quoiqu'il en soit, c'est le relevé du compteur d'eau général qui fait foi, et qui doit être pris en compte par le syndic en priorité.

Si l'addition des consommations individuelles est inférieure à la consommation relevée au compteur général, le surplus est réparti aux tantièmes et facturé lors de la régulation des charges. Dans le cas contraire, c'est un crédit aux tantièmes qui est régularisé.

D'expérience, il est rare que l'addition des conso individuelles collent pile poil à la

consommation générale.

Par **beatles**, le **29/01/2021** à **09:30**

Comme je le rappelle dans mon premier message suite à l'ordonnance 2019-1101, qui a modifié le premier alinéa de l'article 10, la priorité serait l'individualisation opérée par compteurs individuels.

Postérieurement au 30 octobre 2019 l'ARC a écrit [un billet](#) concernant la consommation de l'eau et ce que devait faire le syndic en cas d'obstruction de certains copropriétaires pour accéder à leur compteur individuel :

[quote]

Toute personne doit rendre accessible son logement ou son local sur demande du prestataire ou du syndic pour l'installation, la maintenance, la visite de contrôle annuel et la relève des index.

En cas de refus de l'occupant de donner accès aux installations, le syndic engagera une procédure en référé devant le tribunal d'instance conformément à l'article 55 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, afin que le prestataire soit autorisé à pénétrer dans le lot privatif, avec le concours d'un huissier accompagné d'un commissaire de police, et ce aux frais des contrevenants.

[/quote]

Il semblerait que le syndic préfère la solution de facilité illégale et ainsi avantager les récalcitrants au détriment des légalistes.

Article 55 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice.

Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures onservatoires, l'opposition aux travaux permettant la recharge normale des véhicules électriques prévue à l'article [R. 136-2](#) du code de la construction et de l'habitation et les demandes **qui relèvent des pouvoirs de juge des référés**, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal judiciaire est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de [l'article L. 615-6](#) du code de la construction et de l'habitation.

Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

[/quote]

Par **Yukiko**, le **29/01/2021** à **10:50**

Le référé à chaque fois qu'un compteur n'a pas été relevé n'est peut-être pas la solution la plus pratique. On risque de laisser le juge des référés qui a peut-être d'autres choses à faire.

Par **beatles**, le **29/01/2021** à **11:09**

Venant de vous, qui est une adepte de l'assignation et qui fustige les syndicats qui n'appliquent pas la loi, c'est surprenant alors que la réglementation préconise la pratique de cette solution