



Syndic veut imposer nom sur facture d'eau

Par **Proprio2024**, le 11/02/2024 à 10:22

Bonjour,

Le syndic de copropriété d'un de mes biens veut m'imposer de mettre le compteur d'eau individuel à mon nom. Il y a eu une décision en AG votée en 2015 dans ce sens. Le syndic a-t-il le droit de m'imposer qui doit être sur mon contrat d'eau? Y a-t-il un texte de loi?

Par **janus2fr**, le 11/02/2024 à 11:01

Bonjour,

Quel est le problème? Vous n'habitez peut-être pas cet appartement? Si c'est le cas, précisez-le sinon on a du mal à comprendre.

Par **Marck.ESP**, le 11/02/2024 à 11:04

Bonjour et bienvenue

Etes-vous propriétaire? Bailleur?

À quel nom est donc ce contrat de fourniture d'eau?

Par **youris**, le 11/02/2024 à 11:13

bonjour,

la loi de 65 et son décret de 67 indiquent que le syndic doit appliquer les résolutions définitives votées par votre A.G.

si vous n'étiez pas d'accord, il fallait contester cette résolution devant le tribunal judiciaire.

qui est le titulaire de ce contrat de fourniture d'eau?

Salutations

Par **Proprio2024**, le 11/02/2024 à 11:38

Bonjour,

Mes excuses pour le manque d'information dans mon premier post.

Je suis le propriétaire de l'appartement et pour l'instant le contrat de distribution d'eau est au nom du locataire.

J'ai acheté le bien en 2021 et la décision de l'AG concernant la mise du compteur au nom du propriétaire date de 2015.

Le nom sur un contrat de distribution d'eau individuel ne rentre-t-il pas dans l'ordre du privatif ? Le locataire n'est-il pas en droit d'avoir le contrat d'eau à son nom ?

Merci de votre aide par avance

Par **Cousinnestor**, le 11/02/2024 à 12:13

Hello !

Proprio, qui donc est le titulaire de ce contrat de fourniture d'eau (identifié sur les factures a priori et donc les recevant/réglant !) ? Qu'alimente ce compteur ?

A+

Par **Proprio2024**, le 11/02/2024 à 12:24

Le locataire a le contrat de distribution d'eau à son nom puisqu'il s'agit d'un compteur individuel. D'où mon étonnement vis-à-vis de cette demande du syndic (et de cette décision prise en AG)

Par **Visiteur**, le 11/02/2024 à 12:47

Bonjour,

Pouvez-vous recopier la résolution ? Parce qu'imposer que le copropriétaire soit titulaire en son nom propre du contrat semble incompatible avec votre droit de jouir de vos parties privatives

et notamment de le mettre en location.

article 8 "Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation."

De plus le syndic n'a aucun droit de s'immiscer dans cette relation contractuelle, puisqu'elle lie le fournisseur d'eau et le consommateur.

Par **janus2fr**, le **11/02/2024 à 13:01**

A voir si c'est vraiment une résolution propre à la copropriété car il est des communes qui imposent que les abonnements à l'eau soient au nom des propriétaires, même pour les logements loués.

Par **Proprio2024**, le **11/02/2024 à 13:26**

Voici l'extrait du PV de l'AG:

"Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

15) Approbation du changement de facturation des compteurs Lyonnaises des eaux, des locataires vers les copropriétaires bailleurs.(art 24)

Le nombre de personnes ayant voté est de 70 totalisant 6871 tantièmes sur 10000.

Suite à de nombreux problèmes avec l'organisme LYONNAISE DES EAUX, où les nouveaux locataires ne se référencent pas auprès de cette société, et de ce fait, les différentiels non imputés aux locataires concernés reviennent sur les comptes de charges communes 'eau'.

Chaque appartement dispose d'un compteur d'eau géré actuellement par la Lyonnaise, qui établit la consommation individuelle du lot; par conséquent les factures de la Lyonnaise seront dorénavant faites directement au nom des propriétaires; aucune consommation individuelle ne pourra être imputée dans les charges générales de la copropriété."

Cordialement

Par **Visiteur**, le **11/02/2024 à 13:31**

Il y a donc confusion.

Si c'est le syndicat qui est contractuellement lié au fournisseur pour cette individualisation, il peut en effet exiger les conditions indiquées.

par contre si c'est une souscription individuelle, cette résolution est illégale.

Bref il faut savoir qui a souscrit le contrat de fourniture d'eau.

Par **Proprio2024**, le 11/02/2024 à 14:03

Le syndic doit avoir un compteur general ou il se sont engages avec le distributeur d eau pour les parties communes et chaque logement a une souscription individuelle avec le distributeur d eau.

Par **Pierrepauljean**, le 11/02/2024 à 14:16

bonjour

@roprio2024

ce n'est pas le syndic qui a un compteur général, mais le syndicat des copropriétaires

Par **youris**, le 11/02/2024 à 19:03

bonjour,

certain services des eaux qu'ils soient municipaux ou régies privées exigent dans leurs règlements de service que les contrats de fourniture soient au nom du propriétaire.

la décision de l'A.G. évite d'avoir à faire supporter au syndicat des copropriétaires, les consommations des locataires qui n'ont pas souscrits de contrat de fourniture.

la décision de votre A.G. est applicable sachant que ni le syndicat des copropriétaires, ni le syndic n'ont à connaître le nom des locataires qui n'ont pas de liens juridiques avec ceux-ci.

salutations

Par **Cousinnestor**, le 11/02/2024 à 19:17

(suite)

Youris je ne comprends pas bien que "la décision de l'A.G. évite d'avoir à faire supporter au syndicat des copropriétaires, les consommations des locataires qui n'ont pas souscrits de contrat de fourniture". Envisager qu'un locataire souscrive ou pas de contrat de fourniture d'eau c'est dire que la fourniture d'eau d'un appartement ne passe pas par la copropriété. Du coup pourquoi la copropriété met-elle ces contrats à charge des propriétaires ? Si un locataire ne souscrit pas de contrat auprès du Sce des eaux, il n'a pas d'eau. S'il ne paye pas c'est l'affaire du Sce des eaux. Non ? Par contre s'il n'y a qu'un abonnement pour toute la copropriété avec des sous-compteurs, il n'est pas question d'abonnement, mais de charges.

A+

Par **Miba**, le 11/02/2024 à 23:49

Je m'interroge si cette situation particulière ne relève pas d'une opération d'individualisation des consommations d'eau réalisée il y a quelques années.

En effet, je connais une copropriété dont l'AG, incitée par le syndic, a décidé d'abandonner le système classique de contrat global souscrit par le syndic et de répartition sur la base de compteurs divisionnaires, au profit de contrats individuels souscrits directement par les occupants auprès de la compagnie des eaux. Ce qui simplifie le travail du syndic et réduit fortement le montant des charges de copro.

Par contre, la conformité des installations de distribution d'eau dans la résidence a été vérifiée, le compteur général a été conservé et la compagnie des eaux a obtenu de pouvoir facturer les écarts au syndic. Si des locataires ne souscrivent pas un contrat individuel, c'est le budget de la copropriété qui est affecté.

La demande du syndic que ce soit les propriétaires qui souscrivent les contrats individuels est peut-être l'explication, pour éviter les négligences de certains locataires.

Jesuggère que Proprio 2024 interroge son syndic pour savoir si ce n'est pas la situation de son immeuble.

Par **Cousinnestor**, le 12/02/2024 à 08:41

Hello !

Si c'est aussi le cas de Poprio alors effectivement la copropriété s'enlève une épine du pied et le sce des eaux trouve des clients plus solvables que certains locataires volatiles.

Mais au fond l'AG et le sce des eaux peuvent-ils vraiment contraindre un copropriétaire à signer un contrat dont il n'a pas besoin et qu'il ne veut pas ?

A+

Par **youris**, le 12/02/2024 à 10:29

il suffit de vérifier dans le règlement de service, ce qui prévu dans cette situation, mais j'ai connu des services des eaux qui ne voulaient connaître que le nom du propriétaire et ne voulait pas avoir à faire au locataire.

mais la résolution de l'A.G. de 2015 est, quoiqu'il en soit applicable.

Par **Proprio2024**, le 12/02/2024 à 17:02

Je pense avec certitude être dans la situation décrite par @Miba.
Je suis tout de même perdu sur le fait que cette clause soit légale ou non? Du domaine privatif ou non?

Par **Visiteur**, le 12/02/2024 à 17:10

Même si cette clause n'était pas légale, elle a été votée par l'AG... Il aurait fallu la contester dans les 2 mois. Là c'est trop tard.

Par **Proprio2024**, le 12/02/2024 à 17:13

Etes vous en train de dire que si une clause illégale n'est pas contestée sous deux mois alors elle devient valide ?

Par **youris**, le 12/02/2024 à 18:04

bonjour,

la résolution même illégale est applicable puisque elle a été votée par l'A.G. et qu'elle n'a pas été contestée.

le propriétaire a besoin de signer le contrat de fourniture d'eau si le concessionnaire, dans son règlement de service, impose que le contrat soit signé par le copropriétaire sinon il ne pourra pas le louer.

voir ce lien sur : [l'individualisation des contrats de fourniture d'eau](#)

salutations

Par **Visiteur**, le 12/02/2024 à 18:23

[quote]

Etes vous en train de dire que si une clause illégale n'est pas contestée sous deux mois alors elle devient valide ?

[/quote]

OUI. C'est cela.