



Compteur d'eau bloqué

Par **Sand92**, le **28/03/2024** à **22:00**

Bonsoir, mes parents ont acheté un appartement en juillet 2021. Il y a eu un changement de syndic en juillet 2023. En décembre 2023, ils apprennent par le président du conseil syndical que leur compteur d'eau est bloqué depuis 2017. L'Apparemment l'entreprise qui vient relever la consommation à distance n'aurait jamais signalé le soucis. En tout cas les syndics n'étaient pas au courant (quid du relevé d'eau?).

Mes parents paient 60€ par trimestre pour l'eau froide. Les charges des anciens copropriétaires (qui ont habité l'appartement deux ans de 2019-2021) indiquaient le même montant. Aujourd'hui le nouveau syndic réclame le paiement de la consommation depuis 2017, a savoir 800€. Mes parents ne veulent pas payer l'eau depuis 2017. Ils sont disposés à payer depuis juillet 2021. Le syndic peut il réclamer une consommation d'eau de presque 8 ans ? Quels recours ont ils? Je ne trouve pas d'articles de lois à ce sujet ni un sujet sur cette problématique . Doivent ils aller prendre conseil auprès d'un avocat en mairie ? Je vous remercie pour votre aide

Par **yapasdequoi**, le **28/03/2024** à **22:08**

Bonjour,

En copropriété la prescription est de 5 ans. Ayant acheté en 2021, vos parents ont-ils relevé le compteur lors de la vente ? C'est l'usage... et c'est en général une précaution utile.

Vous pouvez commencer par demander au syndic comment peut-il connaître leur consommation sans relevé du compteur....

Et vous viendrez nous dire ici sa réponse.

Par **Pierrepauljean**, le **29/03/2024** à **08:21**

Bonjour

tout copropriétaire a le droit de contrôler les comptes chaque année selon les modalités inscrites dans le PV d'AG

il suffira de demander à consulter le document des relevés des compteurs transmis par le

prestataire

Par **Marck.ESP**, le **29/03/2024 à 13:18**

Bonjour

Le nouveau syndic s'adresse aux copropriétaires qu'il connaît sans rechercher forcément si le bien a changé de main. C'est d'abord à ce dernier vos parents devraient s'adresser, car normalement, il y a régularisation des comptes au moment de la vente, le syndic adressant un état daté au notaire, l'acquéreur ne devant pas être responsables des charges antérieures à l'achat de l'appartement.

Je vous invite à vérifier quand même l'état daté et l'acte d'achat, si une clause spécifique est mentionnée à ce sujet... Par exemple (peu probable) engageant l'acquéreur à faire son affaire de charges réclamées et s'arranger avec le vendeur.

Par **Parisien420**, le **29/03/2024 à 20:59**

Bonjour,

En copropriété, il y a un compteur général, dont la consommation génère des factures d'eau que le syndic règle au fournisseur de l'eau. C'est uniquement ce compteur qui fait foi.

Les compteurs des copropriétaires sont la plupart du temps des compteurs divisionnaires qui ne servent qu'à permettre au syndic de répartir l'eau entre les différents logements. Aucune facture ne peut être générée pour les compteurs divisionnaires, ce sont juste des relevés d'index permettant de mesurer une consommation.

C'est à la clôture de l'exercice que le syndic et lui seul procède à la répartition des dépenses de l'eau selon les consommations individuelles.

Pour moi, ce rappel de 800€ est une vaste blague, car la copropriété ne se trouve pas déficitaire de cette somme vis-à-vis du fournisseur d'eau. C'est la répartition qui est mauvaise et ce sont donc les autres copropriétaires qui ont payé l'eau dont le compteur est bloqué depuis 2017.

Est-ce que votre syndic a prévu de rembourser les autres copropriétaires de l'excédent qu'ils ont du payer si vos parents payaient les 800 €??? Ca m'étonnerait fort...

Par **yapasdequoi**, le **29/03/2024 à 21:48**

La réponse du syndic sera intéressante...

Il peut éventuellement invoquer un "forfait" pour ceux dont les compteurs n'ont pas pu être

relevés...

Mais la somme de 60 euros ressemble déjà tellement à un forfait ... D'ailleurs quelle est sa justification juridique ?

Par **Pierrepaulejean**, le **29/03/2024** à **21:58**

Pour invoquer un montant pour un forfait en l'absence de relevé d'un compteur divisionnaire, il faut que le syndicat l'ait voté en AG

Par **Sand92**, le **03/04/2024** à **16:25**

Bonjour, je vous remercie pour vos retours.

Voici les éléments obtenus:

un état daté a bien eu lieu au moment de l'achat avec une régulation des comptes à régler coté vendeur et acheteur.

Pour le relevé lors de l'achat, celui ci a bien été fait mais n'apparait pas sur l'acte de vente.

En juillet 2021, le montant à régler de la consommation apparait au niveau des charges dans la colonne tantieme soit 50/12500. et ainsi de suite à chaque trimestre. Mes parents ont donc toujours régler une consommation d'eau à chaque trimestre. A la fin de la cloture des exercices annuels, l'état du compte du propriétaire précise l'ancien index et le nouvel index relevé. Les comptes de la copropriété ont toujours été apurés sans aucun déficit.

En juillet 2023, les charges indiquent un forfait de 50 m3 annuel et non plus des tantiemes. Le nouveau syndic précise que cela a toujours été un forfait mais nous n'avons pas l'info. Fin 2023 les comptes sont apurés sans aucun déficit.

En décembre 2023 , les charges indiquent un ancien index et un nouvel index relevé. Donc tout semble fonctionner.

Je ne sais comment le président du conseil syndical a su que des relevés de compteurs ne fonctionnaient pas en décembre 2023. Celui ci a transmis les coordonnées de l'entreprise qui gère les relevés et l'entretien afin que mon père convienne d'un rdv. Au téléphone, l'entreprise a eu de grandes difficultés à trouver le compteur de l'appartement. En effet, ils n'avaient pas le nom de mon père, ni celui des précédents propriétaires, ni ceux en 2017! Un technicien est venu le 4/01/2024 afin de remplacer le boitier de télétransmission. Le relevé était de 1145 avant changement. Il a indiqué 1320. Meme le technicien a indiqué qu'il n'y avait jamais eu de déficit.

Le technicien lui a aussi donné une lettre qui spécifiait l'info suivante concernant le relevé annuel:

2017: relevé non effectué absent

2018:relevé non effectué absent

2020 pas de nom de propriétaire

2021 pas de nom de propriétaire

2022 pas de nom de propriétaire

Jusqu'à ce rdv, aucun courrier n'a été transmis depuis 2021 par l'entreprise de maintenance ni aucune info transmise de la part de l'ancien et du nouveau syndic. Rien n'a été affiché sur la porte de l'appartement comme un avis de passage et un probleme de dysfonctionnement.

Les charges ont toujours indiqué un ancien relevé et un nouveau relevé.

Aujourd'hui le nouveau syndic ne veut pas transmettre les relevés annuels passés de l'immeuble ce qui aurait permis de vérifier les relevés du compteur général et éventuellement les répartitions. Nous avons appris par le président qu'un remboursement au niveau des charges d'eau avait eu lieu en 2020 à hauteur de 3300 euros . Aujourd'hui le syndic ne veut pas s'occuper de ce probleme, il faut juste payer et le président du conseil syndical dit la meme chose. Il n'y a que la comptable qui propose de vérifier la consommation sur 2024 afin de déterminer la consommation annuelle de mes parents et de reporter sur l'année 2021, 2022, 2023. Mais quid des années passées?

Le président nous a indiqué n'avoir jamais vérifier à la cloture de l'exercice les factures d'eau vu qu'il n'y avait pas de soucis? et d'ou viennent les 3300 euros remboursé ?

Aujourd'hui mes parents ne comprennent pourquoi ils régleraient 171 m3 en plus alors qu'ils paient 50m3 depuis 2021 (consommation normale por un couple selon le technicien qui est intervenu en janvier) et surtout que les anciens propriétaires étaient déjà un couple et ont habité deux ans dans l'appartement et ont aussi réglé la consommation.

Au vu des éléments je me demande s'il ne serait pas plus judicieux de consulter un avocat§

merci pour votre attention

Par **yapasdequoi**, le **03/04/2024** à **17:26**

Consulter un avocat serait une bonne démarche car il saura vous obtenir les informations qui vous manquent pour mieux comprendre l'historique.

Il faudrait retrouver la résolution qui permet au syndic de facturer un forfait quand il y a absence de relevé.

Et aussi la date d'installation des modules de télérelève qui permettent des relevés en l'absence de l'occupant.

Et bien sûr consulter l'ensembedes relevés sur ces années litiggieuses pour vérifier qu'il n'y

a pas eu inversion des relevés. (NB : les compteurs ont un numéro distinctif, il n'est pas utile que le prestataire dispose des noms des résidents).

Pour votre information, 50m³ est la moyenne annuelle pour UNE PERSONNE (pas un couple). Donc le forfait ne semble pas surdimensionné, et le surplus réclamé ne semble pas non plus abusif.

Mais c'est vous qui voyez ce que vous voulez dépenser en procédures.

Par **Sand92**, le **04/04/2024** à **07:38**

Bonjour, je vous remercie. Je vais relancer le syndic afin d'obtenir toutes les informations nécessaires que vous m'avez indiqué. En espérant les obtenir rapidement car le nouveau syndic ne semble pas vouloir gérer ce genre de soucis (ainsi que les problèmes que l'ancien a mis de côté). Ce qui semble l'intéresser reste de l'ordre de futurs travaux etc.
Nous ne sommes pas fermés à régler un excédent de consommation depuis 2021(et non les 800€) mais encore faudrait il avoir les bonnes infos et démêler cette histoire de forfait.
Pourquoi devrions nous payer une mauvaise gestion et payer sans obtenir les infos?
Le recours à un avocat serait vraiment l'ultime choix si nous n'obtenons pas les réponses à nos demandes. Mes parents pourraient bénéficier d'un avocat gratuit que la collectivité met à disposition pour les personnes âgées et pour ce type de soucis. Mais cela serait une procédure compliquée à vivre pour des personnes qui ont plus de 75 ans et qui ont des soucis de santé. Prendre un avocat à nos frais serait une difficulté financière. Quand à la consommation d'eau pour l'instant nous sommes à 10m³ depuis le 4/01.
J'espère trouver une réponse et une solution afin que mes parents puissent profiter sereinement de leurs vies. Je vous tiens au courant de la suite. Je vous remercie