



Charges d'eau au tantième alors que mon compteur est défectueux : recours possible ?

Par **Surani**, le **22/04/2025** à **20:53**

Bonjour,

Je souhaiterais obtenir un avis juridique concernant un litige survenu suite à l'achat d'un appartement dans un immeuble mis récemment en copropriété, sans syndic en place au moment de la vente.

L'acte de vente a été signé en mars 2024. Depuis, l'ancien propriétaire – qui détenait auparavant l'ensemble de l'immeuble – me réclame une participation aux charges (eau et ménage) pour l'année 2024, sur la base des tantièmes.

Je rencontre deux difficultés principales :

Répartition de l'eau aux tantièmes sur l'ensemble des lots, y compris des locaux commerciaux (comme une boulangerie) dont les consommations sont structurellement bien plus importantes. Le règlement de copropriété prévoit cette méthode, mais elle me paraît manifestement inéquitable, notamment au regard de ma situation : j'occupe seule un petit logement et les montants demandés sont très largement supérieurs à une consommation normale. (2 à 4 fois supérieur)

Mon appartement est équipé d'un compteur d'eau individuel, ce qui m'a initialement laissée penser que la facturation se ferait sur la base de ma consommation réelle. Ce compteur s'est avéré hors service, ce que j'ai découvert plusieurs mois après l'achat. Il affiche aujourd'hui la même valeur que lors de ma dernière visite, avant la signature. Je n'ai reçu aucune information à ce sujet de la part du vendeur ni sur l'acte de vente, ce qui me semble constituer un manquement à son obligation d'information, d'autant plus que je suis primo-accédante, sans expérience préalable de ce type de situation.

Cette absence d'information a nourri une confusion sur le mode de répartition applicable, et m'a empêchée d'agir à temps. En l'absence de syndic, je n'avais par ailleurs aucun recours pour demander une révision ou une contestation formelle.

Je me demande donc :

Si je suis en droit de contester les charges d'eau réclamées dans ces conditions,

Si la répartition forfaitaire au tantième peut être jugée abusive ou inadaptée en l'absence de

distinction entre les usages commerciaux et résidentiels,

Si l'absence d'information sur le compteur défectueux peut justifier un recours contre le vendeur, ou un ajustement des charges,

Si une action en révision est envisageable à ce stade.

Je vous remercie vivement pour vos retours et conseils.

Par **Pierrepauljean**, le **22/04/2025** à **21:41**

bonjour

étiez vous assisté par votre notaire avant la signature de l'avant contrat?

il aurait du vous expliquer le fonctionnement d'une copropriété et notammeen la répartition de l'eau

soit c'est aux tantièmes soit c'est selon les relevés des compteurs

Par **Surani**, le **22/04/2025** à **21:51**

Bonjour,

Merci pour votre message.

Oui j'ai été assistée par ma notaire, avant la signature de l'avant contrat, mais elle ne m'a pas expliqué ce point là.

Elle avait indiqué qu'un cahier des charges devait être tranmis et qu'un syndic devait être mis en place rapidement, ce qui n'a pas été fait à la demande du vendeur, pour des raisons de coût (car il souhaitait vendre les autres lots avant la mise en place d'un syndic. Il vient de vendre tous ces lots 1 an plus tard, un AG devrait se faire en mai 2025).

J'ai d'ailleurs signalé ce point au vendeur, qui m'a répondu que l'existence d'un compteur d'eau, qu'il fonctionne ou non, n'avait aucune incidence puisque la répartition se fait aux tantièmes. Je trouve cette réponse insatisfaisante, d'autant plus que je vis seule et que ce mode de répartition est clairement défavorable dans mon cas.

Je considère donc que j'ai été lésée, à la fois par le manque d'information et par l'absence d'un syndic pour faire valoir mes droits ou proposer une régularisation.