



Dette consommation eau après acquisition

Par **MEST**, le **16/03/2025** à **12:07**

Bonjour,

je recherche des conseils concernant un litige sur les charges réclamées (consommation eau). Voici des éléments de contexte :

Suite à l'achat d'un appartement en 2013, le syndic a réalisé une régularisation des charges 6 ans plus tard dans le cadre d'un relevé d'index de consommation d'eau faite 2 ans auparavant (chaque appartement dispose d'un compteur nécessitant un relevé manuel et le syndic répartit les conso chaque année). Il est à noter qu'à aucun moment ni la société distributrice ni le Syndic m'a sollicité pour faire une relève avant.

Il est constaté que le montant correspond en partie à une consommation d'eau antérieure à mon acquisition (disposant de l'index compteur à mon entrée) et confirmé par la moyenne constatée de ma consommation durant toutes ces années.

J'ai motivé par courrier recommandé mon incompréhension et mon refus de régler ce qui ne correspondait pas à ma consommation personnelle.

Le Syndic m'a envoyé 3 mises en demeure mettant en avant la loi Elan, depuis 2019 la dernière datant de 2025.

=> Dans ce contexte, suis-je redevable de cette consommation d'eau antérieure à mon achat ? Connaissez-vous une jurisprudence traitant de ce cas ?

Vous remerciant par avance.

Par **Pierrepaulejean**, le **16/03/2025** à **13:30**

Bonjour

avez vous fait le relevé des compteurs avec votre vendeur à la signature de l'acte?

Si oui , qu'avez vous convenu concernant ce poste ?

la consommation individuelle d'eau n'apparait elle dans dans les relevé des dépenses chaque année dans la convocaion d'AG o est iscrite la résolution d'aprobatio des compes?

pour information, le syndicat des copropriétaires, par son syndic, n'a pas à tenir compte des conventions entre vendeur et acheteur lors d'une vente

Par **Lingénu**, le **16/03/2025** à **17:09**

Bonjour,

Si j'ai bien compris, le syndic vous met en demeure de payer des dettes qui datent de plus de cinq ans. Même si ces dettes ne sont pas contestables, elles sont prescrites. Vous pouvez ignorer.

Par **MEST**, le **18/03/2025** à **07:44**

Bonjour

Merci de vos retours, en réponse à vos points :

avez vous fait le relevé des compteurs avec votre vendeur à la signature de l'acte? ==> alors non, uniquement le document état daté du syndic sur les charges et dans le contrat Acte de vente , aucun accord de prise en charge des dettes n'est prévu entre le vendeur et l'acquéreur.

Pour information, l'index compteur eau lors de l'acquisition a été communiqué au Syndic lors d'un Rdv post signature notaire. et recommuniqué par mail au moment de ma contestation.

SI oui , qu'avez vous convenu concernant ce poste ? ==> RAS

la consommation individuelle d'eau n'apparait elle dans dans les relevé des dépenses chaque année dans la convocaion d'AG o est iscrie la résolution d'aprobatio des compes? ==> Oui, elle est fournie par appartement. Chaque début d'année, le Syndic définit le forfait intégré dans les charges.

dettes qui datent de plus de cinq ans ==> Le Syndic m'indique que ces charges ne sont pas concernées par la prescription, elles sont dues !!! De plus si ma compréhension est bone la loi Elan n'est pas rétro active. Ce qui signifie que cette dette reste sous le régime des 10 ans puisque elle est antérieure à 2018. ==> Qu'en pensez-vous ? Si pas contestable alors comment agir car le Syndic renouvelle les mises en demeure avec frais et hypothèque ?

Merci

Bonne journée

Par **Lingénu**, le **18/03/2025** à **10:51**

Le syndic a tout faux.

Il n'existe pas de dettes prescriptibles et d'autres qui seraient imprescriptibles.

La loi ELAN n'est pas rétroactive mais s'applique tout de même immédiatement. Il faut conjuguer ces deux aspects. C'est explicité à l'article 2222 du code civil :

En cas de réduction de la durée du délai de prescription ou du délai de forclusion, ce nouveau délai court à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure.

Depuis le 25 novembre 2023, il n'existe plus d'action née depuis plus de cinq ans qui ne soit prescrite.

Les mises en demeure n'interrompent pas la prescription. Celle-ci n'est interrompue que par la demande en justice.

Il y a un risque que le syndic considère que chaque versement que vous faites porte sur les dettes les plus anciennes comme le prévoit l'article 1342-10 du code civil :

Le débiteur de plusieurs dettes peut indiquer, lorsqu'il paie, celle qu'il entend acquitter.

A défaut d'indication par le débiteur, l'imputation a lieu comme suit : d'abord sur les dettes échues ; parmi celles-ci, sur les dettes que le débiteur avait le plus d'intérêt d'acquitter. A égalité d'intérêt, l'imputation se fait sur la plus ancienne ; toutes choses égales, elle se fait proportionnellement.

Il serait pour vous prudent de faire connaître au syndic, par lettre recommandée avec avis de réception, sur quoi ont porté vos règlements au cours des cinq dernières années. Ce ne devrait pas être difficile Je suppose d'ailleurs que lorsque vous recevez un appel de fonds, vous réglez le montant exact de cet appel.

La conduite à tenir serait de refuser de payer et de demander l'effacement de toutes les pénalités ainsi que la levée des hypothèques. Comme le syndic refusera probablement, vous pouvez demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale d'un projet de résolution constatant vos dettes irrécouvrables. Vous serez peut-être mal vu des autres copropriétaires mais c'est un autre sujet. La responsabilité personnelle du syndic pourrait être engagée : il n'est pas sérieux d'attendre six ans avant soit d'annuler une créance soit d'agir en justice pour la recouvrer.