Eau sur clé de répartition commune

Par Sibon

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement depuis 3 ans, et je me pose des questions sur les pratiques du syndic quant à la gestion des charges d'eau.
Chaque logement possède des compteurs individuels d'eau froide et d'eau chaude dans le cadre de l'individualisation des charges d'eau. Cependant, il reste toujours une part de la facture d'eau froide sur une clé de répartition commune, que chacun finit par payer au prorata des tantièmes.

Je suis bien conscient qu'il peut y avoir un écart entre le relevé du compteur général et la somme des relevés des compteurs individuels, mais dans mon cas la différence me paraît énorme : elle représente 20% de la facture d'eau froide en 2021, 10% en 2022 et 40% en 2023 !

J'ai demandé des explications au syndic qui me parle toujours de régul sans me donner d'informations claires. D'après les derniers échanges flous que j'ai eus, j'ai compris que la régul provenait d'un copropriétaire qui avait un compteur défectueux depuis plusieurs années, et qui avait payé plus d'eau que ce qu'il avait réellement consommé. Mais, comment peuvent-ils savoir combien d'eau il a réellement consommé sur les dernières années ? Et pourquoi le reliquat dans les charges communes n'est-il alors jamais en notre faveur ? Ont-ils le droit de faire une régul comme ça sur plusieurs années ?

À l'inverse, pour l'eau chaude, il n'y a jamais le moindre centime sur une clé de répartition commune. Pourtant, j'ai remarqué l'année dernière que mon compteur d'eau chaude a cessé de tourner pendant quelques semaines, alors même que j'utilisais bien l'eau chaude. J'ai donc l'impression que le syndic calcule le prix du m3 d'eau chaude en s'arrangeant pour retomber sur ses pattes, plutôt qu'en se basant sur de vraies données, et ce pour éviter d'attirer l'attention sur des compteurs défaillants.

Quels sont mes recours ? En l'état, je ne vois pas l'intérêt d'avoir des compteurs individuels si c'est pour que près de la moitié de la facture d'eau froide nous soit imputée sans prendre en considération nos consommations réelles.

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Sans aller éplucher les comptes, on ne pourra pas vraiment vous répondre.

Il faudrait provoquer un audit des comptes, au moins par le conseil syndical (qui est complice ?), et ensuite par un expert extérieur (à payer par ?).

Vous pouvez adhérer à une association de copropriétaires : à titre individuel, je ne vois pas bien l'intérêt, mais au titre du CS si vous en êtes membre. Une telle association procède à des audits par des intervenants spécialisés dans la comptabilité de copropriété et dénichent les anomalies.
Qui ne sont pas forcément où vous pensez.

Autre démarche individuelle : contester votre décompte privatif au tribunal si pas de résultat après demande d'explications au syndic (par RAR).
Consultez un avocat.