



copropriété : compteur d'eau et individualisation

Par **hervepdf**, le **28/02/2022 à 22:30**

Bonsoir,

Contexte : Résidence de 89 appartements (résidence de tourisme à l'origine dont 50% des appartements sont gérés par ODALYS, le reste par chaque co-proprétaire), .

Un compteur général d'eau pour la résidence mais en regardant les 2 factures semestrielles 2021 du syndicat Mixte EMMA, anciennement SAUR , nous sommes facturés non pas pour 1 abonnement mais 89 abonnements.

ma question : Est il légal de se voir facturé pour un compteur unique, 89 abonnements au titre qu'il y a 89 appartements dans la co-propriété, et de surcroît à chaque relevé semestriel ? on parle tout de même de 60% de la facture globale annuelle, soit environ 10 000 € versus 17 000 €. Quels recours avons nous et si recours possible quelle autorité est compétente pour ce type de litige, DGCCRF ?

La encore, face au volumes délirants consommées, fuite non identifiée, l'individualisation semble être une évidence par soucis d'équité et de responsabilisation de chacun

Bien Cdt,

Par **amajuris**, le **01/03/2022 à 18:17**

bonjour,

il faudrait poser la question à votre syndic ainsi qu'à votre conseil syndical, le service des eaux a sans doute prise en charge, la liaison entre l'ancien compteur général et les compteurs individuels.

salutations

Par **coproleclos**, le **01/03/2022 à 19:19**

Bonjour,

S'il y a 89 abonnements de facturés, c'est qu'il y a aussi 89 relevés de compteur. Mais ça c'est pour le principe. Apparemment il n'y a pas de compteurs individuels si j'ai bien lu vos propos. Ou s'il y en a c'est la facturation individuelle qui n'existe pas.

L'individualisation est valable pour les compteurs ET pour la facturation. L'un ne devrait pas aller sans l'autre. Selon l'année des constructions, des compteurs individuels sont obligatoires. Vous ne dites rien sur ces points.

S'il n'y a qu'un seul compteur, le général, la consommation doit être répartie aux tantièmes généraux, que les copropriétaires soient présents ou pas, qu'ils consomment ou pas. Toute autre répartition est illégale.

Pouvez-vous être plus précis ?

Bien à vous.

Par **hervepdf**, le **01/03/2022 à 21:46**

Bonsoir,

Voici les précisions demandées

Année de construction de la résidence = 1999

1 compteur général unique (aucun sous compteur) et 2 factures par an. C'est ensuite le Syndic qui reventile aux tantième les quoteparts à chaque copropriétaire.

Les 2 factures semestrielles comprennent :

=> Des consommations (volume d'eau consommé selon relevé du compteur général x prix au m3 à 2.84 TTC),

=> 89 abonnements à 56.10 € / appartement.

Au final sur 2021 pour cas concret, le syndicat Mixte EMMA facture 2 x l'abonnement annuel x 89 appartements, ce qui que l'abonnement représente 53% (9 200€) de la facture, les consommations 47% (8 083€) totalisant 17 283€, le prix de revient rapporté au 2845 m3 consommé est donc de 6,08 €/m3 .

Lorsque je pose la question des abonnements versus 1 seul compteur, le Syndicat mixte EMMA met en avant une délibération unilatérale de leur syndicat en faveur de "préserver l'égalité des usagers devant le service" et donc a décidé d'instaurer l'unité de logement pour facturer la part fixe (Abonnement). Ainsi une résidence comprenant 89 appartements et 1 compteur général qui ne payait qu'une part fixe doit s'acquitter de 89 abonnements.

Merci de vos éclairages et conseils,

Cdt

Par **coproleclos**, le **02/03/2022 à 10:21**

Bonjour,

Avez-vous vu les factures initiales reçues par le syndic ? Avec 2 factures/an il y en a une qui représente une estimation, et l'autre une facture annuelle selon l'index du compteur général. Il faut profiter aussi de l'AG pour contrôler les comptes du syndic et avoir accès aux factures de la copro, ceci avec la collabo du CS.

Y a-t-il une résidence identique près de chez vous ? Ceci dans le but de faire une comparaison des éléments facturés.

Il serait logique que le montant global de l'abonnement soit réparti au nombre d'appart et non aux tantièmes. Mais si le montant facturé à chacun correspond à 89 fois celui qui est inscrit sur la facture, alors il s'agit d'une erreur, pour ne pas utiliser un autre terme.

Le syndicat EMMA s'assoit sur une décision officielle prise par une autorité organisatrice (l'AO) selon le terme officiel. Chez nous c'est une Communauté Urbaine.

Il faudrait contrôler la ou les décisions prises par cette AO.

Toujours chez nous, une assoc de consommateurs s'est rendu compte que la taxe sur les ordures ménagères avait été prélevée sur les habitants à plus de 40% de son montant réel et c'est cette assoc qui a porté plainte contre l'AO. Le percepteur nous a avisé en janvier dernier que l'on allait être remboursé automatiquement du trop prélevé.

La DDCCRF est beaucoup trop longue à réagir et à lancer des enquêtes ; nous avons l'exemple des pratiques des syndics qui ont été épinglés en 2018 et dont le rapport a été publié il y a tout juste un an. De plus elle n'a aucun pouvoir contraignant.

Il faut agir en bloc avec une assoc de consommateurs qui fera appel à la justice pour rechercher la vérité. Savoir que si c'est une AO compétente sur un large périmètre, c'est le percepteur qui encaisse et qui rembourse éventuellement.

Puissent ces éléments vous être utiles. Bien à vous.

Par **amajuris**, le **02/03/2022 à 10:37**

bonjour,

je comprends qu'il y a 89 abonnements au service des eaux qui sont dépourvus de compteurs.

même si le logement est inoccupé, son propriétaire paiera des consommations d'eau, je ne vois pas, dans ces conditions, où est l'égalité entre usagers.

comment chaque copropriétaire peut avoir un contrat de fourniture d'eau sans avoir eu connaissance de ce contrat.

salutations

Par **nihilscio**, le **02/03/2022 à 12:58**

Bonjour,

Il n'y a pas de compteurs individuels dans votre immeuble. C'est une aberration, mais ce n'est pas le sujet. Le sujet est le montant de l'abonnement de la copropriété au service de distribution de l'eau et de l'assainissement. Il n'y a qu'un seul abonnement, celui de la copropriété, et non 89. Le chiffre de 89 est le nombre de logements desservis par le branchement qui sert de base de calcul au montant de l'abonnement.

EMMA est le syndicat intercommunal Eaux Marensin – Marenne – Adour qui regroupe trente communes réparties entre trois communautés de communes et une communauté d'agglomération. Il assure en régie le service de distribution d'eau et d'assainissement. C'est une personne publique. Les contestations sont du ressort du tribunal administratif. La DGCCRF n'a aucune compétence sur le fonctionnement d'une personne publique.

Le site de l'EMMA indique qu'il y a deux tarifs distincts, celui portant sur le territoire Marenne-Adour et celui portant sur le territoire Marensin. Les informations fournies sur le site internet ne sont pas complètes et ne sont peut-être pas à jour. Il y est indiqué un tarif d'abonnement en fonction du diamètre du compteur et non en fonction du nombre de logement. Le montant annuel varie de 91,70 € TTC pour un diamètre de 15 mm à 1489, 58 € TTC pour un diamètre de 150 mm. Il semble que l'EMMA ait modifié la base tarifaire de l'abonnement pour passer du diamètre du compteur au nombre de logement desservis. Cela me paraît parfaitement légal et, comme on vous l'a dit, conforme au principe de l'égalité d'accès des usagers aux services publics. Le nouveau tarif de l'abonnement serait donc de 102,20 € par an par logement.

Il vous faudrait dans un premier temps obtenir copie de la délibération du syndicat ayant institué le nouveau tarif afin de vérifier que la facture y est conforme. C'est normalement au syndic, représentant de la copropriété, de le faire, mais le conseil syndical peut très bien s'en charger.

Les réclamations sur le tarif peuvent être adressées directement au syndicat intercommunal ou aux collectivités territoriales membres du syndicat ou encore aux mairies des communes desservies par le syndicat. Les associations d'usagers des services publics peuvent intervenir.

Par **hervepdf**, le **07/03/2022 à 23:15**

Bonsoir,

Merci pour vos éclairages utiles et conseils.

Délibérations récupérées et cadrages effectués, les parts fixes (abonnements) sont 100% conformes entre les factures et les délibérations sur syndicat mixte EMMA. Ainsi, le doute est levé, MERCI

il reste cependant un point concernant la distribution de l'eau; toujours dans l'esprit de préserver l'égalité des usagers, vous semble-t-il cohérent d'être facturé dans la distribution de l'eau, la location de compteurs individuels et leurs maintenances x nb de logements, compteurs inexistants à date, excepté le compteur général d'eau de la copropriété ?

Je suis en ligne avec votre observation et abberation de l'absence de compteurs individuels; Mais pas si simple face à un petit bastion historique du conseil syndical qui pousse à ne pas individualiser et de nombreux copropriétaire perdus dans ce sujet flou des factures d'eau d'une copropriété résidence de tourisme occupé 8 à 10 semaines semaines par an. Quels arguments me conseillez vous pour enfin peut être emporter un délibération de la prochaine AG en faveur de l'individualisation de l'eau froide ?

Bien Cdt,

Par **amajuris**, le **08/03/2022 à 07:16**

bonjour,

si les membres du conseil syndical ne changent pas c'est qu'une majorité de copropriété les élitent.

vous pouvez vous présenter pour faire partie du C.S.

SALUTATIONS

Par **nihilscio**, le **08/03/2022 à 08:47**

[quote]

il reste cependant un point concernant la distribution de l'eau; toujours dans l'esprit de préserver l'égalité des usagers, vous semble-t-il cohérent d'être facturé dans la distribution de

l'eau, la location de compteurs individuels et leurs maintenances x nb de logements, compteurs inexistants à date, excepté le compteur général d'eau de la copropriété ?

[/quote]

Oui, cela me semble cohérent. Ce n'est pas une facturation de location de compteurs mais une redevance dont le montant n'est plus déterminé par le diamètre du compteur mais par le nombre de logement desservis.

Par **coproleclos**, le **08/03/2022** à **09:46**

Bonjour,

En ce qui concerne l'absence de compteurs individuels il est certain que c'est une aberration car en 1999 ils étaient obligatoires. A moins que le statut des immeubles de tourisme en exclut l'install.

Quant à la consomm réelle de l'eau je ne suis pas certain que vous seriez gagnant avec des compteurs individuels. En effet en l'absence de ces compteurs le syndic doit répartir la charge d'eau en fonction des tantièmes généraux de TOUS les copros, que leurs apparts soient occupés ou pas, donc qu'ils consomment ou pas. Sur ce point il convient de voir ce que dit le RDC.

Ca pourrait être un point à contrôler et faire rectifier éventuellement. Devant le tribunal judiciaire vous seriez gagnant. Mais encore faut-il le saisir ce qui est plus facile à dire qu'à faire.

Vous pouvez aussi faire le siège des autres copros pour les faire adhérer à vos idées.

Pour le reste je rejoins "nihilscio".

Bien à vous.

Par **hervepdf**, le **08/03/2022** à **14:56**

Merci pour vos compléments, on y travaille, faire entrer plus de membres "éthiques" regardant l'intérêt général que faire de l'optimisation d'intérêts personnels au détriment des autres copropriétaires, prend un peu de temps. Sur le point de la distribution de l'eau, ma compréhension est qu'il s'agit d'un service tarifié sous la forme d'un abonnement et de consommation valorisé par un prix unitaire au m³; L'abonnement comprenant plusieurs postes de charge, dont la location d'un compteur et sa maintenance, ce n'est peut être pas grand chose dans le le prix de l'abonnement mais plus "juste".

Je n'ai pas de doute que les compteurs individuels obligent chacun à payer son dû proportionnellement à sa consommation, ce qui me paraît bien plus équitable, restera la partie commune principale qu'est la piscine dont nous pourrions suivre l'évolution des consommations de manière ciblée et qui devra être refacturée au nombre d'unité de logement

si j'ai bien compris.

Par nihilscio, le 08/03/2022 à 15:52

Il faut bien distinguer les rapports du syndicat avec les fournisseurs extérieurs des rapports des copropriétaires entre eux. L'abonnement du syndicat au service de distribution d'eau est une chose, la répartition des dépenses de consommation d'eau entre les copropriétaires en est une autre. Si vous installez des compteurs divisionnaires, comme vous disposez d'une piscine commune, il faudra bien sûr poser un compteur sur l'alimentation en eau de la piscine. Les charges de copropriété liées à la piscine sont à répartir comme stipulé dans le règlement de copropriété. C'est vraisemblablement à proportion des tantièmes de charges communes générales.

Comme dans la facturation de l'eau par le service de distribution contient une partie fixe et une partie variable, il y a deux principes possibles de répartition :

- soit diviser le montant total de la facture par le nombre de m3 consommé pour obtenir un prix au m3,
- soit répartir selon les tantièmes de charges communes la part fixe, et selon les index des compteurs la partie variable.