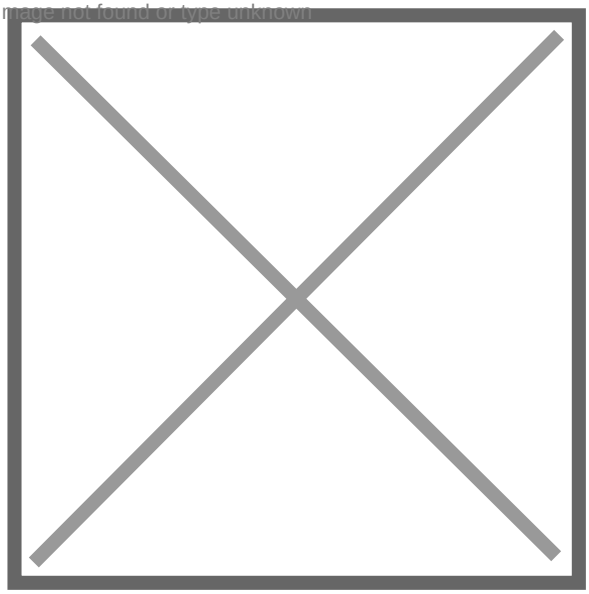
Image not found or type unknown



Recours possible contestation des charges

Par **riviera75**, le **07/08/2014** à **11:55**

Bonjour,

Le syndic qui gère ma copropriété me facture des honoraires de charges d'eau chaude exhorbitants depuis l'année dernière.

Je lui ai demandé la justification de ces charges, par mail, courrier en RAR avec copie aux membres du Conseil syndical et j'en ai suspendu le paiement.

Il refuse obstinément de me répondre.

Je reçois régulièrement des lettre de relance concernant le montant d'eau chaude impayé.

J'ai fait une proposition de calcul à partir de ma consommation réelle mais il refuse d'en tenir compte (affirmant même ne pas avoir reçu mes courriers dont il a pourtant accusé reception).

Ce que je prenais pour de la négligence s'assimile maintenant à de l'escroquerie ...

De quel recours puis-je disposer ?

merci d'avance.

Par **aguesseau**, le **07/08/2014** à **12:07**

bjr,

comment sont calculées vos charges d'eau chaude, disposez-vous d'un compteur d'eau chaude ou sont-elles établies en fonction de vos millièmes ou autre système ?
en avez-vous parlé à d'autres copropriétaires ?
bien entendu, vous vous êtes mis dans votre tort en suspendant votre paiement.
la meilleure solution c'est de vous rendre chez votre syndic et de voir le comptable en charge de votre copropriété.
cdt

Par **moisse**, le **07/08/2014** à **13:14**

Bonjour,
[citation]Je lui ai demandé la justification de ces charges, par mail, courrier en RAR avec copie aux membres du Conseil syndical et j'en ai suspendu le paiement.
[/citation]
Franchement vous ignorez disposer d'un compteur divisionnaire ou d'une facturation forfaitaire selon les tantièmes de copropriété ?
Cela ne m'étonne pas que le syndic refuse de vous répondre si vous posez ce genre de question ou dans ces termes.
Dans un cas vous recevez une facture assise sur un écart d'index, dans l'autre une régularisation de charges conforme aux factures enregistrées et contrôlées par votre conseil syndical.

Par **riviera75**, le **08/08/2014** à **21:58**

Merci pour vos réponses.

Je dois apporter une précision que je n'avais pas évoqué dans mon précédent message afin d'aller à l'essentiel :
Je dispose d'un compteur d'eau individuel qui était bloqué. Cependant, afin de la faire remplacer, il était nécessaire de couper la colonne d'eau de l'immeuble;ce qui s'est avéré impossible car les vannes très vétustes n'étaient pas étanches.
C'est un problème que j'ai signalé maintes fois au syndic, mais sans aucune réaction de sa part hormis un courrier m'indiquant que ce problème ne relevait pas de sa compétence ..

Le syndic s'est borné à me facturer un" forfait" d'eau chaude qui ne semble correspondre à rien si ce n'est que j'ai sûrement payé le reliquat de la facture d'eau générale.

Les réparations des vannes ont été enfin effectuées en fin d'année dernière grâce à un membre du conseil syndical.
Le compteur a donc été changé mais le syndic ne veut toujours pas tenir compte de ma consommation réelle et me demande des provisions énormes basées sur le montant facturé l'année dernière...

J'en ai parlé à des voisins afin d'avoir des termes de comparaison et d'établir une

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

consommation moyenne et étayer mon dossier.

La suspension du paiement de cette charge (et non de l'ensemble des charges) est malheureusement le seul moyen de faire réagir la copropriété et donc par suite, le syndic.

Il me semble par ailleurs tout à fait légitime qu'un copropriétaire demande la justification de ses charges, ceci, conformément aux principes posés par le Plan Comptable Général qui impliquent que la comptabilité soit notamment sincère et appuyées de justificatifs.

Je n'ai pas réussi à savoir qui, au conseil syndical contrôlait les écritures comptables. Mon litige semble mettre à jour beaucoup de négligences ...et le conseil syndical reste dans le flou et certains m'ont même répondu qu'"il y avait plus grave" et que" la copropriété avait besoin d'argent" .

J'envisage de saisir le médiateur et de demander un rendez-vous pour consulter les pièces comptables.

Encore merci de m'avoir lue en ce mois d'août,

Par **moisse**, le **11/08/2014** à **08:49**

Vos propos relatent une situation étonnante.
En effet les compteurs divisionnaires sont rarement la propriété des résidents, mais plus souvent de la copropriété quant ils ne sont pas en location-entretien.
Il faut donc connaitre le statut de ces compteurs.
Il n'est pas forcément obligatoire de couper les colonnes montantes, il existe une technique de bouchon gelé consistant à geler quelques centimètres précédents le robinet.
Il va falloir précéder l'action du syndic si vous ne voulez pas, en sus, supporter des rais de mise en demeure.

Par **riviera75**, le **11/08/2014** à **11:38**

La société qui gère les compteurs et effectue les relevés est venue à plusieurs reprises et m' a informé ne pas pouvoir intervenir sans couper la colonne d'eau.
Mon plombier est arrivé à la même conclusion.
Quant au syndic, il est resté passif, invoquant même ne pas avoir reçu mes courriers dont il a pourtant accusé réception.
Personne ne m'a alors parlé de la technique que vous décrivez .... Qu'entendez-vous par devancer l'action du syndic ?
Je pensais adresser mon dossier complet au médiateur de la République et évoquer les différents manquements constatés auprès l'ordre professionnel dont il relève.
Le problème est que je me heurte à un mur quoi qu'il arrive et les copropriétaires ne veulent pas changer de syndic.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **moisse**, le **11/08/2014** à **11:53**

A qui appartient donc le compteur ?
Le syndic n'est pas une profession ordinale et il n'y a pas d'ordre, peut-être des syndicats professionnels, mais ce n'est pas la même chose, l'inscription n'étant pas obligatoire.
Actuellement vous avez bloqué le paiement des charges. Vous allez bientôt recevoir une mise en demeure à vos frais exclusifs.

Par **riviera75**, le **11/08/2014** à **12:05**

J'ai toujours pensé que compteur appartenait à la copropriété.Cependant, je n'en ai aucune certitude.
Toutes mes questions relatives à ce litige (prix de l'eau chaude, relevé des conso etc ...) restent de toute manière sans réponse de la part du syndic ou des membres du conseil syndical qui me semblent totalement dépassés.
Il n' y a donc aucune moyen de se retourner contre un syndic ?

Pour les charges, je ne peux pas me permettre de verser des sommes exorbitantes qui ne sont pas justifiées tous les trimestres.J'ai proposé un montant basé sur ma consommation réelle afin de ne pas être défaillante mais ce courrier est resté sans réponse, l'exception d'une mise en demeure de payer le montant initial du 1er août ...
Il me semble que sans décision de justice il n' y pas de titre exécutoire permettant une recouvrement forçé de la créance.

Par **riviera75**, le **11/08/2014** à **12:41**

J'ajouterais que je ne comprends pas que quelque soit le contexte et la situation, la seule solution envisagée est de payer sans discussion.
Donc, il est normal de payer l'équivalent des charges de trois copropriétaires sous prétexte que cela arrange tout le monde ??
Il n'existe donc aucun moyen de se défendre face à un syndic qui ne fait strictement rien et qui comptabilise ce qui l'arrange ?
merci quand même vos réponses.

Par **moisse**, le **12/08/2014** à **08:23**

Bonjour,
Vous pouvez toujours demander un examen de la comptabilité et la justice reste à votre disposition.
Commencez donc par mettre en demeure le syndic de justifier ses appels de charge, puis saisissez la juridiction de proximité pour annuler totalement ces appels non justifiés.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **cocotte1003**, le **12/08/2014** à **12:23**

Bonjour, suivre les conseils de moisse mais payez les charges demandées, en France on ne se fait pas justice soit même, vous vous mettez dans une mauvaise situation qui risque de vous couter chère financièrement, cordialement

Par **Lag0**, le **12/08/2014** à **15:58**

[citation]Le syndic s'est borné à me facturer un" forfait" d'eau chaude qui ne semble correspondre à rien si ce n'est que j'ai sûrement payé le reliquat de la facture d'eau générale. [/citation]
Bonjour,
Vous avez tout de même bien un détail de ce calcul ?
S'agissant de l'eau chaude, il faut déjà savoir d'où elle provient. Si c'est un réseau d'eau chaude extérieur, elle est facturée au litre et vous devez avoir le prix du litre, si c'est une production interne à la copropriété, il doit y avoir aussi un prix au litre résultant des couts de chauffage de l'eau plus le prix de l'eau froide.
Ensuite, pour votre quote part, soit il existe un compteur général à la copropriété et il vous a été compté la différence entre ce compteur général et la somme des autres compteurs (ce qui doit, à quelques choses prêt, représenter votre consommation), soit vous avez été facturé par rapport à vos consommations antérieures. Ou si c'est une autre façon de calculer qui a été utilisée, on doit vous expliquer laquelle.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés