



Surfacturation charges d'eau

Par **Manda95**, le **31/05/2022** à **08:05**

J'ai répondu avec 3 semaines de retard à un mail de mon syndic qui de demandait de lui transmettre le chiffrage de mon compteur d'eau. Du coup ils m'ont appliqué un forfait maximum de 200 m3 au lieu de 69 m3 consommés. Ont ils le doit d'exiger des sommes qui ne correspondent aucunement à la consommation réelle?

Bonjour,

Les formules de politesse (bonjour, merci) sont obligatoires sur ce forum !

Merci pour votre attention.

Par **amajuris**, le **31/05/2022** à **09:33**

bonjour,

la facturation aurait pu être faite selon votre consommation réelle si vous lui aviez transmis, comme demandé, l'index de votre compteur d'eau à la date convenue.

il est de règle générale, qu'en cas d'absence de relevés, on applique un forfait de consommation qui sera régularisée à la prochaine facture.

salutations

Par **Lag0**, le **31/05/2022** à **10:05**

[quote]

il est de règle générale, qu'en cas d'absence de relevés, on applique un forfait de consommation

[/quote]

Bonjour,

Les distributeurs n'appliquent pas un forfait mais une consommation estimée. Si [Manda95](#) consomme habituellement 70m3, il n'y a aucune raison de lui facturer 200m3.

Par **amajuris**, le **31/05/2022** à **11:50**

dans le cas présent, il ne s'agit pas du distributeur mais du syndic de la copropriété, les règles peuvent être différentes.

Par **Manda95**, le **31/05/2022** à **19:41**

Oui tout à fait désolée pour ce message abrupte,
Merci d'avance pour toute réponse qui pourra m'éclairer sur ce sujet,
Excellente soirée
Bien cordialement et encore toutes les excuses

Par **Manda95**, le **31/05/2022** à **19:47**

C'est en effet le syndic qui a acté dans son règlement de facturer 200 m3 aux copropriétaires qui répondent après le délai mais je m'étonne que leur demande ait été faite par mail et non par courrier postal. Ceci étant une sur facturation aussi importante me paraît injustifiée et pas très légale. Merci à vous tous pour vos réponses.

Par **amajuris**, le **31/05/2022** à **19:50**

de quel règlement parlez-vous ?

Par **Tisuisse**, le **02/06/2022** à **07:47**

Bonjour,

Il s'agit très probablement du règlement de copropriété discuté et voté en Assemblée Générale des Copropriétaires. Si ce vote est ancien, le copropriétaire vendeur a dû transmettre ce règlement à son acheteur, ce dernier est donc sensé l'avoir lu.

Une telle clause n'est pas illégale, elle a pour but de rappeler au copropriétaire défaillant, ses obligations.

Par **nihilscio**, le **02/06/2022** à **09:10**

Bonjour,

Encore une intervention malheureuse de Tisuisse. Comment peut-on dire autant de sottises tout en étant administrateur du forum ?

Il serait très étonnant que le règlement de copropriété contienne de telles consignes qui sont de légalité effectivement douteuse. C'est, en quelque sorte pour le syndicat, se faire justice lui-même. Une estimation réaliste serait légitime. Arrêter arbitrairement un montant de 200 m3 ne l'est pas.

Même s'il peut être modifié sur décision de l'assemblée générale, à la base un règlement de copropriété ne se discute pas en assemblée. Il est établi par acte notarié avant la création de la copropriété. C'est un contrat d'adhésion.

[quote]

Si ce vote est ancien, le copropriétaire vendeur a dû transmettre ce règlement à son acheteur, ce dernier est donc sensé l'avoir lu.[/quote]

Non. Article 13 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 dont Tisuisse devrait prendre connaissance : *Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.*

Par **Tisuisse**, le **02/06/2022** à **12:22**

Désolé mai c'est bien ce qui se pratique dans la majorité des copropriétés. Il faut donc relire, ou plutôt "lire" son règlement.

Par **nihilscio**, le **02/06/2022** à **12:39**

Dans la majorité des copropriétés ce qui se pratique est l'imputation d'une consommation estimée en rapport avec les relevés précédents. La formule du forfait peut aussi se pratiquer quoique ce soit discutable. Mais encore faut-il que ce forfait ne soit pas abusif. 200 m3 est

peu réaliste, donc abusif.

Ce qui se pratique n'est pas forcément légal.

Le règlement de copropriété n'entre généralement pas dans de tels détails.

La solution du problème est simple : fournir au syndic un relevé d'index et payer pour le nombre de m3 correspondant à ce relevé.

Par **morobar**, le **02/06/2022** à **15:56**

Bonjour,

[quote]

C'est, en quelque sorte pour le syndicat, se faire justice lui-même.

[/quote]

Le règlement de copropriété est une convention privée. Cette convention peut donc comporter des clauses pénales.

Après reste le libellé de ces clauses.

Par **nihilscio**, le **02/06/2022** à **20:36**

Le règlement de copropriété peut comporter des clauses pénales mais il ne faut pas qu'elles soient disproportionnées avec les manquements reprochés aux copropriétaires, le juge conservant la faculté de modérer une pénalité s'il la juge excessive (article 1231-5 du code civil).

En pratique en copropriété une clause pénale est difficile à appliquer.

Dans le cas présent, à supposer qu'il y en ait une inscrite dans le règlement de copropriété, la condition de sa mise en oeuvre, qui est une mise en demeure préalable, n'a pas été respectée.