Imputation des factures de gaz

Par Arnoid

Bonjour,

Mon syndic de copropriété m'a envoyé le mail suivant :

« Nous vous informons que nous vous avons imputé les factures Exxxxxx) ci-jointes car nous avons enfin pu identifier qu'elles correspondaient à votre logement. Les occupants de ce logement n'ont jamais pris la peine de signaler leur entrée à Exxxxxxx de ce fait la copropriété a réglé ces factures puis vous les réimpute. Charge à vous de les imputer et les réclamer maintenant aux locataires correspondants. »

Les factures s'étalent de 2016 à 2021 et concerneraient 4 locataires successifs. Au-delà du fait que le syndic ait mis 6 ans pour déterminer que ces factures concernaient mon logement, est-ce que le syndic a le droit de m'imputer ces factures ? C'est la première fois qu'on me parle de ce problème et aujourd'hui on me demande des sommes exorbitantes : environ 4000?
Il faut savoir qu'à chaque changement de locataire, j'ai fait appel à des agences immobilières. Est-ce qu'elles ont une obligation d'informer les locataires sur contrats à souscrire ? Sont-elles responsables de la non-information des locataires sur ces contrats ?
Si réellement, je dois m'acquitter des factures, y-a-t-il une prescription pour le propriétaire vis-à-vis de la copropriété (5ans) ? Puis-je refacturer aux locataires (actuel et anciens) les factures qui m'ont été imputées ?
A noter que la copropriété ne m'a alerté de ces problèmes que via un mail (pas d'AR) avec des montants de factures en doublon. Il m'était demandé de payer plus de 8000?. Après plusieurs échanges avec le syndic, il s'est rendu compte des doublons (environ 4000?) mais le syndic n'a toujours pas modifié le montant imputé.
Pouvez-vous me conseiller sur la démarche à suivre ?
MERCI d'avance

conditions du forum: pas de noms de marque

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le syndic peut vous facturer jusqu'à 5 ans en arrière, au delà il y a prescription comme vous le savez.
Demandez lui les justificatifs (factures) du fournisseur.
Vous deviez informer votre locataire lors de la signature du bail et surtout votre mandataire (l'agence gestionnaire) de la nécessité de souscrire ce contrat.
Si vous n'en avez pas la preuve, vous n'avez pas de recours contre l'agence.
Par contre vous avez 3 ans de prescription vis-à-vis des locataires.

Ce type de contrat crée de nombreux litiges !
Adressez vous au médiateur de l'énergie pour trouver un arrangement amiable et surtout faites voter la résiliation de ce contrat lors de votre prochaine AG.

Par Nihilscio

Bonjour,

Comment le syndicat des copropriétaire a-t-il pu payer des factures privatives ?
Comment de telles factures ont-elles pu passer lors du contrôle des comptes ? Vous pouvez féliciter le conseil syndical. Vous pouvez aussi jeter un coup d'oeil sur les documents comptables lorsque vous recevez la convocation à l'assemblée générale appelée à approuver les comptes.

Quoiqu'il en soit, le syndicat ayant payé à tort ces factures de gaz, il est en droit d'en obtenir le remboursement par celui qui en est redevable.

Celui qui est en redevable est le titulaire du contrat. C'est normalement l'occupant, c'est à dire le locataire. Si vous n'êtes pas titulaire du contrat, ce problème ne vous concerne pas. Que le syndic se débrouille. Il risque d'en être de sa poche. Heureusement qu'il a une assurance en responsabilité professionnelle.

Par yapasdequoi

@Nihilscio.
Il s'agit d'un type de contrat "piégeux" qui est en fait souscrit par le syndicat des copropriétaires et où (normalement) le fournisseur relève les compteurs puis facture chaque résident... à condition que chaque résident se soit identifié comme tel.
C'est un contrat qui occasionne de nombreux litiges, et le plus souvent au détriment de copropriétaires bailleurs dont les locataires ont "profité" de bonne ou de mauvaise foi.

Et je suis bien d'accord que le CS aurait dû s'en inquiéter ou n'importe quel copropriétaire vérifiant les comptes chaque année.

Par Arnoid

merci pour vos réponses. Y-a-t-il une démarche à suivre pour contester ces factures? Je suis passé par des agences immobilières pour la location pour justement être "tranquille" et je me vois relancé par la copropriété pour du gaz que je n'ai jamais consommé (comment pourrais-je savoir que mes locataires n'avaient pas pris de contrat de gaz?). Ce contrat me parait extrêmement abusif. C'est trop facile pour le fournisseur de gaz qui ne signe aucun contrat avec le locataire (pour l'électricité, c'est bien le cas) et pour la copropriété qui attend 6 ans pour m'annoncer que mes locataires n'avaient pas de contrat de gaz (comment puis-je le savoir?)

Par yapasdequoi

Déjà il y a prescription au delà de 5 ans.
Ensuite pour contester, il faut obtenir les relevés, éplucher les factures et les décomptes qui ont été fournis au syndic.
Comme il y a eu consommation, vous êtes redevable, le fournisseur ne connaissant pas vos locataires.

Par rapport aux agences : aviez-vous bien spécifié que le locataire devait prendre un contrat de gaz ? Si oui en avez-vous la preuve ? Seule une telle preuve peut vous permettre de les mettre en cause pour erreur de gestion.... Mais là encore il y a prescription après 5 ans.

Et comme déjà dit : vous pouvez récupérer les 3 dernières années sur vos locataires, pas ce qui est plus ancien.

Et à partir de maintenant intéressez vous à la vérification des comptes de la copropriété, parce que votre CS est vraiment "léger".

Par Nihilscio

Je ne connaissais pas ce type de contrat. Ma réponse précédente n'était pas pertinente dans ce contexte. Ce type de contrat me paraît légalement douteux parce qu'il n'est pas dans la vocation du syndicat des copropriétaires de fournir des prestations individuelles, mais ce n'est pas le sujet.

Le fournisseur de gaz a fourni du gaz à la copropriété, la copropriété doit le payer, ce qu'elle a fait.
Ensuite évidemment les dépenses de gaz doivent être réparties entre les copropriétaires. Je suppose que cela se fait sur relevés de compteur et qu'il y a un compteur par appartement. Il est étonnant qu'il ait fallu six ans pour savoir faire la correspondance entre une consommation individuelle et l'appartement concerné. Il y a manifestement des failles.

Quoiqu'il en soit, c'est le copropriétaire qui est débiteur du syndicat. La prescription est de cinq ans depuis le 25 novembre 2018. Auparavant elle était de dix ans. Aussi les dettes de moins de dix ans nées antérieurement au 25 novembre 2018 ne seront-elles prescrites que le 25 novembre 2023, notamment celles portant sur les consommations de gaz des années 2016 et 2017.

Le copropriétaire bailleur peut ensuite demander le paiement à son locataire. Mais comme le combustible est une charge locative, la prescription est de trois ans seulement.

Par yapasdequoi

Ce serait bien de vérifier si les factures de gaz ont bien été émises en temps et en heure, parce que là aussi, il y a une prescription (2 ans).

Il y a clairement une faille entre le locataire et le fournisseur, mais le fournisseur n'a-t-il pas tardé de facturer la copropriété ?

Par Arnoid

Bonjour, si je vous comprends bien, je dois quand même payer les factures de 2016 et 2017? Comment puis-je savoir ce que le syndicat a payé au fournisseur de gaz?

Pour information, il me manque clairement des factures sur certaines périodes. J'ai demandé directement au fournisseur ces factures qui m'a répondu qu'il ne pouvait pas me les donner. Je dois impérativement passer par le syndic. En fait, pour résumer, je suis juste "bon" à payer les factures. Je trouve cela quand même énorme que ce contrat soit considéré comme légal.

J'ai déjà appelé le médiateur de l'énergie qui dit ne pas pouvoir m'aidé car il n'y a pas de contrat entre le propriétaire (moi) et le fournisseur...

Encore merci pour vos réponses

Par yapasdequoi

Je dois impérativement passer par le syndic.
C'est logique.
Alors faites le !

En fait, pour résumer, je suis juste "bon" à payer les factures.
Bah NON : puisque sans facture vous ne payerez rien.

Donc réclamez au syndic toutes les factures qui justifient sa demande. Et (bis) vérifiez leur date d'émission et comment elles ont été imputées dans les comptes du syndicat.

Par Arnoid

Pour ce qui est des factures, j ai eu seulement une partie des factures. Malgré mes nombreuses relances, le syndic est très lent pour m envoyer les factures manquantes (cela fait plus d un mois que je les demande). C est pour cette raison que j ai démarche le fournisseur de gaz en direct?

Comment puis je savoir comment les factures ont été imputées dans les comptes du syndic ?

Pouvez vous m indiquer si la prescription des 5 ans me protègent du paiement des factures de 2016 et 2017 (juillet puisque le syndic m a envoyé un mail en juillet 2022)?

Par yapasdequoi

Faites la demande via le conseil syndical à qui le syndic ne peut pas refuser de fournir les factures et la comptabilité sur les 10 dernières années.
Précisez que vous ne payerez rien sans justificatif.

Par AGeorges

Bonjour,

Pour information, le Conseil Syndical doit réclamer les factures par LRAR. Cela procure date certaine à la demande.
Le Syndic a UN MOIS pour répondre.
Au bout du mois commence un délai d'astreinte (décret de Mai 2019) avec pénalité de 15? par jour de retard.
A retirer des honoraires du Syndic en fin d'exercice.

Par Nihilscio

Il s'agirait d'un problème analogue à celui de la répartition de dépenses de consommation d'eau.
Le contrat de fourniture est établi globalement entre le fournisseur et le syndicat des copropriétaires. Le syndicat paie le fournisseur à réception de la facture. Ensuite le syndic répartit le montant de la dépense entre les copropriétaires.
Le contrat doit pourvoir être consulté sur l'extranet du syndic.
Le syndic n'adresse normalement pas de facture à proprement parler aux copropriétaires mais des relevés de compte.
Il justifie la quote-part de la dépense imputée à un copropriétaire déterminé au moyen :
- du procès-verbal de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes où figure la dépense globale,
- des relevés de compteur attestant de la consommation personnelle du copropriétaire.

Il semble toutefois que, dans le cas de ce contrat de fourniture de gaz, le fournisseur se charge de faire les relevés de compteur et prépare des factures individuelles. Envoyées au syndic ou directement aux occupants des appartements ? Les modalités d'exécution du contrat sont à vérifier. Cela a dû être adoptés par une décision d'assemblée générale.

Il n'y a pas lieu d'impliquer le conseil syndical.

En ce qui concerne une éventuelle prescription, il n'y a lieu de considérer que la date de la fin de l'exercice au cours duquel a été engagé la dépense.

Par AGeorges

@Nihilscio

Pourquoi intervenir sur un sujet dont vous avez dit vous-même ne pas le connaitre ?

Nous vous informons que nous vous avons imputé les factures Exxxxxx) ci-jointes car nous avons enfin pu identifier qu'elles correspondaient à votre logement.

A l'évidence, il y a bien des FACTURES qui correspondent à un LOGEMENT. Il ne s'agit donc pas de relevés de comptes du Syndic.

Arnoid a précisé qu'il avait du mal à obtenir toutes les factures. En copropriété, une demande émise par un simple copropriétaire peut être payante. Pour éviter cela, Yapasdequoi a émis l'idée que ce soit le CS qui demande car dans ce cas, le Syndic est obligé de fournir les pièces et gratuitement. C'est donc une très bonne idée.

Dans le cas présent, le Syndic ne fait pas son boulot et depuis des années. Disons qu'en deux ou trois jours grand maximum, il est possible de relever quels compteurs sont attachés à quels appartements. Ensuite, il suffit de rechercher le n° de compteur sur les factures individuelles reçues. Recevoir en 2022 des factures de 2016 correspond à une absence de travail quasi totale, ce qui est inconcevable quand le 'contrat' est signé au nom du Syndicat.

Par Nihilscio

Si vous connaissez exactement la teneur de ce contrat, partagez vos connaissances. En fait vous ne semblez pas le connaître mieux que moi.

Si je ne connais pas ce contrat qui me semble assez scabreux, en revanche je prétends avoir quelques connaissances en ce qui concerne le régime de la copropriété.

Que le syndic n'ait pas fait correctement son travail est une évidence. Que le conseil syndic n'ait pas correctement vérifié les comptes en est une autre sinon il aurait constaté que depuis des années le syndicat (et non le syndic) a payé des consommations individuelles de gaz pour un montant élevé.

Que le syndic n'ait pas fait son boulot n'exonère pas le propriétaire de l'appartement du paiement de ses charges de copropriété. Le syndicat pourrait éventuellement avoir une action récursoire contre le syndic mais ce n'est pas le sujet de la présente discussion.

Le syndic réclame le paiement d'un arriéré de charges à un copropriétaire. Ce copropriétaire est en droit de demander au syndic de justifier de la demande. Si le syndic est incapable d'apporter les justifications demandées par le copropriétaire, ce copropriétaire ne paie rien. C'est tout simple. Il a d'ailleurs intérêt à ce que le syndic soit incapable d'apporter les justifications demandées. Il est totalement inutile de passer par le conseil syndical, ce qui ne fera que compliquer les choses.

Par yapasdequoi

Si le syndic est incapable d'apporter les justifications demandées par le copropriétaire, ce copropriétaire ne paie rien. C'est tout simple.
Tout à fait d'accord. C'est basique.

Obtenir l'historique des comptes et leur rectification (pour vérifier que le syndic ne facture pas 2 fois, par exemple) est important, et c'est pour cette raison que l'implication du CS est indispensable.

Parce que même s'il ne paye pas à la place de ses locataires en attendant les justificatifs, en fait il a déjà payé une quote-part par le biais de la répartition des dépenses générales.

Le syndic doit non seulement lui imputer ses consommations privatives (et les justifier), mais aussi les déduire des dépenses générales réparties précédemment. Ce qui représentera un "avoir" à accorder aux autres copropriétaires.