Charges antérieurs à l'acquisition

Par Hoco

Bonjour,

Je me permets une mise en situation :

J'habite dans un appartement depuis le 1er janvier 2019. (locataire)
Je suis propriétaire de l'appartement dans la copropriété depuis le 15 novembre 2019, après l'avoir racheté à l'ancien propriétaire/bailleur .

Aujourd'hui, la copropriété me lance une facture de chauffage d'une somme incroyable des charges de chauffage de 2019.. bref.

Est-ce à moi de payer cette facture ? N'y a-t-il pas un prorata, n'est-il pas à l'ancien propriétaire de payer cette dernière ?
Quelles sont mes options sur cette facture ?

Bien cordialement

Par ESP

Bonjour
Il me semble qu'entant que locataire auparavant, ces frais de chauffage auraient de toute manière été mises à votre charge lors de la régularisation périodique.

Par Hoco

En effet, mais n'ayant pas eu de remboursement des charges à cette époque (environ 50?/mois pendant 10 mois) et le fait que l'ancien propriétaire m'est débiteur d'une certaine sommes déjà... L'information est tout de même très importante pour moi..

Par Henriri

Hello !

Hoco mais de quel "remboursement des charges" espériez-vous donc bénéficier pour la période du 1er janvier 2019 au 15 novembre 2019 et de la part de qui ? Je ne comprends pas. De plus "normalement" au moment de la vente et en attente du bouclage des charges par la copropriété pour l'exercice encours la répartition des charges entre le vendeur et l'acquéreur sont définies dans l'acte...

A+

Par Hoco

A vrai dire la facture pour les charges n'est généré que l'année suivante, comment peut-on définir la somme sinon ?

N'étant propriétaire que pendant 1,5 mois en 2019 à ce moment là je ne vois pas pourquoi l'acquéreur devrait se taper les charges de la personne précédente alors que celle-ci ne sont même pas encore calculé.. (édité qu'en 2020)

Par Henriri

(suite)

Oui Hoco, généralement (propriétaire ou locataire) on paye des provisions sur charges en cours d'année, puis quand le compte de l'année est finalisé grâce aux coûts effectifs il est procédé à une "régularisation" des charges qui est positive ou négative selon le cas.

Mais vous n'avez pas répondu à ma curiosité, "de quel "remboursement des charges espériez-vous donc bénéficier pour la période du 1er janvier 2019 au 15 novembre 2019 et de la part de qui ?" Voulez-vous dire que vous avez des informations montrant qu'en tant que locataire vous avez versé à votre ex-bailleur des provisions de chauffage bien supérieures à ce qu'aura été le véritable coût du chauffage imputé à l'appartement en question pour cette période ?

Mais je redis que généralement on prévoit cette problématique (régularisation des charges à terme selon la date de changement du propriétaire) dans le contrat de vente... Est-ce que cela a été le cas pour vous ?

Vous devriez mieux décrire votre histoire de charge de chauffage (exemple) :
- Parmi les provisions sur charges que je payais à mon ex-bailleur il y avait le chauffage à hauteur de 50? par mois.
- En avril 2020, lors de la régularisation des charges 2019 le syndic m'envoie un solde de chauffage de 1000?.

Et je pointe que le fait que vous soyez devenu propriétaire (courant 2019) de l'appartement dont vous étiez d'abord locataire ne change rien* à la problématique puisque le chauffage est une charge récupérable par le bailleur auprès de son locataire.

* à moins peut-être que votre ex-bailleur vous faisait payer des provisions pour le chauffage mais n'en payait pas lui-même à la copropriété, ce qui serait curieux...

PS : j'ose poser cette question, Hoco êtes-vous sûr d'avoir bien lu la facture qui vous a été présentée en 2020 pour le chauffage de 2019 ? Elle doit faire apparaître le coût effectif du chauffage affecté à l'appartement (dont la majeure partie est déjà couverte par les provisions que vous avez versées) et le solde débiteur ou créditeur restant (différence entre coût total et provisions versées)... Sans compter que nous sommes en 2022 maintenant, le syndic ne vous a pas relancé tout au long de 2021 ?

A+

Par Hoco

Très bien excusez moi de mon manque de précision des informations :

Sur mon contrat de location, il y a le montant de mon loyer 380? pour être précis, il avait été dit que 60? était prévu pour les charges (comprenant eau et chauffage).

Il n'y a pas de mention de la dite somme de 60? sur le Bail c'est vrai, mais il est écrit dans "Les Charges" je cite 'd'eau et de chauffage sont à la charge du bailleur.' (donc l'ancien propriétaire)

Voila donc j'ai payé tout de même des charges de chauffage à cette personne pendant 10 mois, ces derniers n'ont pas pu être pris en compte dans la facture apparu en 2020 car c'est à moi qu'ils l'ont adressé du coup la facture de chauffage de 2019..

Donc j'aimerai savoir si je peux faire quelque chose, à la base je pensais que le syndicat aller adresser cette facture à l'ancien propriétaire (ou du moins le prorata sur la période ou le bien lui appartenait..).

Aujourd'hui :

Pour résumé, je dois payer dans son intégralité la facture (1800? pour un 37m², surement faux, mais je ne peux le prouver malheureusement..) Alors que je payais des charges pour cette facture pendant 10 mois.. (Même si ces charges n'aurait pas remboursé toute la facture il est vrai).

Pour le P.S :

Pour l'affaire, j'avais 200 ? de chauffage jusque fin 2020 c'est seulement là qu'il ont prétexté un inversement de compteur et balancé cette facture, je me bats depuis pour que les prestataires fassent le nécessaire pour trouver l'origine de cette incroyable facture qui n'a aucun sens... Malheureusement je n'ai pas les moyens de combattre ceux qui ont tous les chiffres et je n'ai plus accès aux chiffres de 2019 car la facture étant venu bien tard les compteur réinitialisé depuis.. j'essaie de récupérer ce que je peux pour évité le maximum de casse..

Bien cordialement

Par Henriri

Hello !

Hoco, j'ai toujours un peu du mal à comprendre... d'où ces questions :

1- Pourquoi avoir payé des charges à votre bailleur durant dix mois en 2019 alors que votre bail était charges comprises ?

2- Avez-vous des preuves de ces paiements (quittances, traces bancaires...) ?

3- A la réception de la facture du syndic pour le chauffage total 2019, lui avez-vous signalé et demandé à corriger l'erreur d'affectation des 10 premiers mois ?

4- Avez-vos payé ou non au syndic les charges 2019 qu'il vous a réclamées ?

5- Pourquoi soulever le problème maintenant en 2022 pour ces charges de 2019 ?

6- Ne s'est-il plus rien passé entre le syndic et vous en 2020 (à part la présentation de la facture 2019) et 2021 concernant ce problème ?

7- C'est quoi et quand cette histoire d'inversement de compteur ?

A+

Par Hoco

Bonjour,

1. Non justement les charges étaient comprises sous la forme suivante :

"
Loyer 380?

Charge : Chauffage et eau pris e charge par le bailleur.
"
Donc les charges sont dans les 380? de loyer.

2- J'ai le bail. et donc oui les virements peuvent être demandé dans les historiques de ma banque.

3- Oui, j'ai demandé qu'ils réaffecte la facture au prorata, ces derniers n'ayant plus de lien direct avec l'ancien propriétaire, me demande de payer et de faire les démarches vers ce dernier moi même..

4 - Non, la réclamation est en cours et le payement en suspend en attendant une résolution (Aucune autre facture impayé).

5 - Le Syndic est... hyper réactif.. A titre d'exemple 1 mois pour résoudre un problème de fuite (Et changement de responsable du bâtiment récent, ce dernier semble être beaucoup plus capable..)

6 - J'ai reçu cette facture fin 2020, donc non pas grand chose hormis ma plainte de la valeur exorbitante de la facture et la demande que le prestataire du chauffage revérifie les chiffres qui me semble toujours illogique...
Le prestataire étant pas plus rapide que le syndicat, les choses ont trainé malgré mes nombreuses relances..

7 - La facture de plus de 1800? était attribué à la base à mon voisin jusqu'à fin 2020 où ils m'ont affirmé que les compteurs avaient été inversé et donc j'ai reçu la facture qu'à ce moment là..

Par Henriri

Hello !

1- Désolé j'avais cru comprendre que vous aviez payé 380? de loyer et 60? de charges, mais en fait vous aviez payé

320? de loyer et 60? de charges. Si le bail parlait de charges et non de provisions sur charges alors il n'y avait même pas de perspective de régularisation pour ces charges locatives une fois l'année soldée.

4- A votre place je paierais les charges de 2019 au prorata de la fin de l'année en tant que propriétaire (courrier recommandé avec AR) en joignant une copie du passage de l'ex-bail évoquant les charges comprises dans le loyer et renvoyant le syndic vers l'ex-propriétaire pour le reste.

5- Pourquoi n'avoir rien fait courant 2021 et pourquoi réagir maintenant ?

6- Et en 2021 il ne s'est plus rien passé ?

8- J'ai dit précédemment que généralement c'est dans le contrat de vente qu'on prévoit la répartition de la régularisation des charges à terme selon la date de changement du propriétaire... que dit votre contrat de vente sur ce point ?

A+

Par Hoco

5 - Pour moi la facture était fausse (Je le pense toujours) et l'inversion de compteur est erroné, il a fallut aux prestataire 1 an pour enfin réagir..

6 - Hormis mes relance et le fait que les prestataire du chauffage refusaient de traité directement avec moi...

8 - Je n'ai pas l'acte notarié sous les yeux, mais quand je l'avais lu, ça parlait des articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967 il me semble, rien d'autre..

Je sais également que lors de l'achat j'ai remboursé les charges prévisionnel et apparemment, ils avaient pas le droit de me demander le remboursement normalement..

Par janus2

Bonjour,

Si j'ai bien tout suivi, vous aviez une location meublée avec charges forfaitaires (il n'y a qu'en location meublée que les charges peuvent être forfaitaires).

Vous avez donc effectivement payé à votre bailleur vos charges de chauffage durant le temps où vous étiez locataire.

Aujourd'hui, le syndic vous demande de payer vos charges de copropriété, dont le chauffage, ce qui est normal, le syndic devant s'adresser au copropriétaire en titre au moment de l'appel de fonds.

C'est donc à vous, après avoir réglé vos charges de copropriété, de vous retourner vers votre ex bailleur afin qu'il vous rembourse au prorata pour le temps où vous étiez locataire.

Par Hoco

Bonjour janus2,

En effet, je vais faire les démarches nécessaires pour me régulariser et je me tournerai vers l'ancien propriétaire pour les remboursements au prorata..

Merci à vous et à Henriri d'avoir écouter et répondu à ma demande.