



Eau chaude collective

Par Zipmozart

Bonjour

Je viens d'acheter un appartement il y a 2 jours et pas d'eau chaude (chaudière collective) . J'ai réussi à avoir le syndic qui m'informe que 2 copropriétaires ne payant pas leurs charges (dont celui qui m'a vendu l appartement) , ENGIE n'est pas payé et donc l'eau chaude n'est pas fournie !!

Ils sont 2 mauvais payeurs sur une copropriété de 6

Je trouve déjà inadmissible que ceux qui payent soient impactés et par ailleurs vers qui puis-je me retourner ?

L'agence ? Le syndic ?

J'ose espérer que comme il y a eu vente , l'argent reçu paiera une partie de la facture

A aucun moment je n'ai vu apparaître une telle défaillance

Je songe à faire installer un chauffe-eau individuel mais surtout je voudrais que des compteurs individuels soient installés mais j'ai lu que cela avait été refusé à la dernière AG

Vu les problèmes, puis-je obliger cette intervention ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Cette situation financière est forcément apparue dans les PV des dernières AG ainsi que dans l'état daté.

Si le notaire ne vous a pas alerté, vous pouvez lui demander des explications... sauf si c'était un notaire commun avec le vendeur ?

Vous pouvez faire installer un cumulus individuel électrique, ainsi vous serez indépendant. Toutefois ceci ne vous évitera pas de payer les charges communes, et donc l'entretien de la chaudière collective.

C'est la facture de gaz qui n'est pas payée ?

Par isernon

bonjour,

je pense que ces impayés sont mentionnés dans l'état daté du vendeur fourni par le syndic à votre notaire.

si le fournisseur de gaz utilisé pour la production d'eau chaude et qu'il n'est pas payé, la suspension de sa fourniture est logique.

dès l'instant ou vous êtes en copropriété, les conséquences des charges impayées s'appliquent à l'ensemble des copropriétaires.

l'installation de production individuelle d'eau chaude par appartement et l'abandon de la production collective est possible mais nécessite un vote de l'a.g.

que fait le syndic contre les copropriétaires mauvais payeurs.

salutations

Par Zipmozart

Bonsoir

Je vais tirer tout ça au clair mais malheureusement j'ai signé vendredi , me suis aperçue du problème le soir et j'ai eu déjà de la chance d'avoir eu le syndic hier samedi ..

nous ne sommes que 6 copropriétaires, je ne comprends pas pourquoi ils ont refusé la pose des compteurs individuels à la dernière AG
Merci pour votre retour en tout cas

Par yapasdequoi

Avec ou sans compteurs individuels, le gaz serait coupé si la facture n'est pas payée !
Vous avez lu les PV des dernières AGs?
C'est un syndic pro ?
Quel est le montant des impayés ?
Quel est le montant du budget prévisionnel ?

Par Zipmozart

Je demande tout ca demain !

Par Nihilscio

Bonjour,

Le refus de l'AG d'installer des compteurs d'eau divisionnaires ajouté à la coupure du chauffage de l'eau par défaut de paiement est mauvais signe.

Vous ne pouvez contraindre la copropriété à faire poser des compteurs. Mais à mon sens vous pouvez installer vous-même un compteur à vos frais et n'accepter de payer que l'eau que vous avez effectivement consommée.

Ce n'est que pour des raisons techniques que les copropriétaires ne disposent pas de branchements individuels. Une copropriété n'a pas pour objet de fournir des biens ou services. Ce n'est dans l'objet que des résidences-services mais alors, seules ne peuvent être mutualisées que les fournitures qui ne sont pas individualisables : article 41-4 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. Or une consommation d'eau est individualisable dès lors qu'un compteur est installé.

L'objet d'une copropriété est défini à l'article 14 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. C'est la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.

L'article 10 ne mentionne que deux types de charges communes, les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun d'une part et les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes d'autre part. Il ne mentionne pas de charges liées à une fourniture de bien ou de service.

Il en résulte que, si pour des raisons techniques l'eau est fournie par l'intermédiaire de la copropriété, tout copropriétaire peut exiger que sa consommation soit individualisée et que, si la pose de compteurs par les soins de la copropriété est refusée, tout copropriétaire a le droit de poser son propre compteur afin d'individualiser sa propre consommation.

Par Zipmozart

Merci beaucoup pour vos éclairages
J'ai eu une réponse du syndic assez édifiante.
Il y a donc bien 2 copropriétaires défaillants (mon vendeur en fait partie) et l'autre doit le double mais n'habite pas sur place , l'eau chaude n'est donc pas un problème pour elle .
Il apparaît qu'il va y avoir un appel de fonds exceptionnel pour payer ses charges qui nous sera remboursé le jour où elle aura la bienveillance de payer !!
J'avais vu qu'il y avait un souci avec cette dame et avais posé la question à l'agence qui s'est bien gardée de me dire la vérité.
Évidemment, me direz-vous, j'aurais pu appeler moi même le syndic mais n'étant pas copropriétaire je ne suis pas sûre qu'il m'aurait communiqué ce genre de renseignements.
Quels sont mes recours contre l'agence ?
Au regard de tout cela il est évident que je vais faire poser un compteur individuel mais il s'agit d'ENGIE qui chauffe la chaudière , l'eau c'est encore autre chose ..
Que puis-je faire ? Je suis complètement abasourdie..

Par Nihilscio

Bonjour,

Un recours contre l'agence serait voué à l'échec.

Il n'y a rien d'autre à faire que de vous assurer que le syndic fait le nécessaire pour recouvrer les impayés. Il n'a pas de pouvoir de contrainte. Il lui faut un jugement pour prendre des mesures d'exécution forcée et cela prend un certain temps.

Par isernon

bonjour,

comme déjà indiqué, cette situation financière aurait du être mentionnée dans le "pré-état daté" établi par le votre vendeur ou le syndic, en particulier les charges impayées de votre vendeur, sans avoir besoin de la demander

certaines règlements de copropriété prévoit que dans une telle situation de charges impayées, les autres copropriétaires devront, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires.

ce qui est certain, c'est que ce n'est pas le syndic qui va payer les sommes dues de sa poche.

même si vous installez une production d'eau chaude individuelle, vous devrez payer la partie fixe de la production d'eau chaude sauf si vous avez un accord de votre A.G.

salutations

Par yapasdequoi

Pouvez-vous répondre aux questions :

C'est un syndic pro ?

Quel est le montant des impayés ?

Quel est le montant du budget prévisionnel ?

Par Zipmozart

Le syndic esr pro et le montant des impayés sur une copro de 8 est de 5000? ce qui est énorme !

Budget prévisionnel 3000?

Merci !

Par yapasdequoi

Waow !!! et rien ne vous a inquiété lors de la lecture des documents financiers ????

J'espère que vous avez fait une (très) bonne affaire avec un prix bas... et vous allez sans doute déchanter devant la procédure qui vous menace maintenant.

La loi 65-557 chapitre II section 2 traite des copropriétés en difficulté.

Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2-1 ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.

Votre problème est bien plus grave qu'un manque d'eau chaude...

Par Zipmozart

Merci beaucoup pour vos éclairages

J'ai eu une réponse du syndic assez édifiante.

Il y a donc bien 2 copropriétaires défaillants (mon vendeur en fait partie) et l'autre doit le double mais n'habite pas sur place , l'eau chaude n'est donc pas un problème pour elle .

Il apparaît qu'il va y avoir un appel de fonds exceptionnel pour payer ses charges qui nous sera remboursé le jour où elle aura la bienveillance de payer !!

J'avais vu qu'il y avait un souci avec cette dame et avais posé la question à l'agence qui s'est bien gardée de me dire la vérité.

Évidemment, me direz-vous, j'aurais pu appeler moi-même le syndic mais n'étant pas copropriétaire je ne suis pas sûre qu'il m'aurait communiqué ce genre de renseignements.

Quels sont mes recours contre l'agence ?

Au regard de tout cela il est évident que je vais faire poser un compteur individuel mais il s'agit d'ENGIE qui chauffe la chaudière, l'eau c'est encore autre chose ..

Que puis-je faire ? Je suis complètement abasourdie..

Par yapasdequoi

Votre problème est bien plus grave qu'un manque d'eau chaude...

Par Nihilscio

Deux copropriétaires défaillants : votre vendeur est-il encore copropriétaire ? Quoiqu'il en soit la dette relative à l'appartement que vous avez acheté a été payée sur le prix de vente. Le syndic avait-il inscrit une hypothèque ?

Recours contre l'agence : ce n'est pas elle qui paiera les impayés.

Le paiement des impayés ne dépend heureusement pas que de la bienveillance des mauvais payeurs. Une fois un jugement obtenu existent différents moyens de faire payer un débiteur. A l'extrême il y a la saisie immobilière.

Personnellement vous ne pouvez rien à faire, collectivement il faut veiller à ce que le syndic fasse le nécessaire ce qui commence par introduire une instance en justice.

Y a-t-il un conseil syndical ?

Par yapasdequoi

Votre vendeur faisait partie des débiteurs.

Le syndic l'a obligatoirement indiqué sur l'état daté, donc vous ne pouviez pas l'ignorer.

Ensuite lorsqu'il reçoit la notification du notaire, le syndic a 15 jours pour faire une opposition article 20 et se faire payer les dettes par le notaire.

Si le syndic ne fait pas son travail... il faut rapidement le remplacer !

Article 19

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 18

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la présente loi.

Le syndic a qualité, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat, en consentir la main levée et, en cas d'extinction de la dette, en requérir la radiation.

Article 20

Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 55

I.-Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient éléction de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre de l'hypothèque légale mentionnée à l'article 19-1.

Par Nihilscio

Le syndic l'a obligatoirement indiqué sur l'état daté, donc vous ne pouviez pas l'ignorer.
Oui, au dernier moment lors de la signature de l'acte authentique. Il est plausible que l'information ait été plus ou moins dissimulée par le vendeur et l'agent immobilier. Je comprends que l'acheteuse puisse en avoir du ressentiment.

Par yapasdequoi

Surtout si notaire commun... c'est passé en douce.

Par Zipmozart

Évidemment, avec la vente de l'appartement mon vendeur a apuré sa dette .
La où je suis furieuse contre le syndic c'est qu'en effet il n'a pas prévenu qu'il y avait défaillance de règlements de charges et qu'il ne pourrait pas régler les factures !
Il a certainement reçu des rappels d'ENGIE mais personne n'est au courant
Il y a en effet un CS , j'ai eu la présidente au téléphone qui tombe des nues car il n'y a jamais eu de problème avec cette dame .
Le syndic ne l'a informée de rien
Nous ne sommes que 8 copros ..
On sait très bien quoi penser des syndicats en général mais la !!

Par yapasdequoi

Vous avez un syndic qui ne respecte pas la loi et un conseil syndical incompetent.
Un tel trou dans les comptes devrait se voir, et ne date sans doute pas d'hier.
Bon courage pour redresser la barre.

Par Zipmozart

Évidemment, avec la vente de l'appartement mon vendeur a apuré sa dette .
La où je suis furieuse contre le syndic c'est qu'en effet il n'a pas prévenu qu'il y avait défaillance de règlements de charges et qu'il ne pourrait pas régler les factures !
Il a certainement reçu des rappels d'ENGIE mais personne n'est au courant
Il y a en effet un CS , j'ai eu la présidente au téléphone qui tombe des nues car il n'y a jamais eu de problème avec cette dame .
Le syndic ne l'a informée de rien
Nous ne sommes que 8 copros ..
On sait très bien quoi penser des syndicats en général mais la !!

Par Zipmozart

Il suffit que celle qui doit payer et c'est réglé
La le syndic nous demande une avance afin de payer ENGIE qui ne sera remboursée quand le chèque sera arrivé..
Et en effet l'état daté est arrivé quelques minutes avant la signature

Par yapasdequoi

Il y a donc actuellement un copropriétaire qui à lui tout seul doit 5000 ?? presque le double du budget annuel ?
Et le conseil syndical n'a rien vu ?

Vous devriez un peu creuser l'historique. Il y a un truc pas net.

Par Zipmozart

Non la copropriétaire défaillante doit 2700?

Par yapasdequoi

C'est quand même presque 1 an du budget !
Cette dette doit durer depuis un moment....

Par Zipmozart

En effet ? la présidente du cs va envoyer un mail au syndic pour demander une explication

Par yapasdequoi

En effet, il est temps qu'elle se manifeste.

Par Zipmozart

En effet ? la présidente du cs va envoyer un mail au syndic pour demander une explication

Par Zipmozart

Non la copropriétaire défaillante doit 2700?

Par Nihilscio

Bonjour,

Bon. Finalement la créance du syndicat est descendu de 5 000 ? à 2 700 ?.

Un budget prévisionnel de 3 000 ? pour une copropriété de huit lots principaux, ce me semble très peu. Ne serait-ce pas le montant pour un seul lot ? Cela n'aurait rien de surprenant si le chauffage et l'eau chaude sont collectifs.

On sait très bien quoi penser des syndic en général mais la !!

Il faut se garder de tels jugements à l'emporte-pièce. Il y a de très mauvais syndic et il y en a aussi d'excellents. Les données que vous communiquez ne permettent pas de s'en faire la moindre opinion.

Ce n'était pas au syndic de vous renseigner avant l'achat mais au copropriétaire vendeur.

Tout d'abord, le syndic n'a aucune obligation de renseigner les tiers.

Ensuite les syndic se gardent généralement de préciser tout élément qui pourrait dissuader un acheteur potentiel, ce que le vendeur ne manquerait pas de reprocher au syndic : « Vous m'avez cassé la vente ».

Enfin, rien ne dit que le syndic était informé de la vente avant la conclusion de l'avant-contrat. Il ne l'est souvent qu'au moment de l'acte authentique lorsque le notaire demande un état daté ce qui est trop tard pour revenir sur la décision d'acheter.

Quel est réellement le montant du budget annuel pour l'ensemble de la copropriété ?

Depuis combien de temps la débitrice ne paie-t-elle plus ses charges ?

Dans le montant des impayés, quelle est la part du principal de la dette et celle des frais de recouvrement ?

Quelles actions de recouvrement ont-elles été entreprises ?

La présidente du conseil syndical dit tomber des nues. Je suis un peu sceptique. De quand date la dernière assemblée générale qui doit normalement être précédée d'une vérification des comptes par le conseil syndical ?

Par Zipmozart

Bonjour

J'ai toutes les explications :

L AG a lieu en septembre donc les comptes ont été vérifiés à ce moment là

Le syndic n'a pas payé les factures de gaz depuis DÉCEMBRE 2024 !!!

La copropriété n'en a jamais été informée

Il y a eu des rappels et un avis de coupure évidemment : la présidente du cs a eu engie ce matin .

Donc le syndic nous a fait croire que c'était la faute des copropriétaires mais absolument pas car la dame en question ne doit que 2700? et la dette d engie se monte à ? 12000? !!

On est en plein délire .

Malheureusement pour changer de syndic cela sera trop tard car en effet la prochaine ag est trop tôt

Enfin nous avons eu une explication

Par ailleurs la copropriétaire défaillante a eu un souci de santé mais a envoyé son chèque pour régulariser

Donc il s'agit clairement d'une faute très grave du syndic

Par Nihilscio

Le syndic est peut-être mauvais mais il y a autre chose. Que la copropriété soit incapable de payer les fournisseurs alors que les copropriétaires paient leurs charges est tout simplement impossible.

Il ne sert à rien de porter des jugements a priori, il faut savoir ce qu'il s'est passé et pourquoi.

Une facture de 12 000 ? ne tombe pas du ciel. Si le syndic n'a pas payé les factures du fournisseur d'énergie c'est parce que la copropriété n'a pas la trésorerie suffisante. Il n'y a pas d'autre explication. A supposer que le syndic ait oublié de payer des factures, il régulariserait sans parler d'un appel de fonds extraordinaire. Si le fournisseur d'énergie a coupé les vannes, c'est parce que la copropriété est à sec et le conseil syndical ne pouvait l'ignorer. Déjà, le simple fait qu'il n'y ait pas de compteurs d'eau et que l'assemblée générale refuse d'en installer est un signe manifeste que la copropriété ne tourne pas rond et cela ne vient pas que du syndic.

Il faudrait que vous vous procuriez les états financiers annexés à la convocation de la dernière assemblée et que vous les étudiez.

Le montant du budget voté par l'assemblée générale est-il cohérent avec les dépenses prévisibles ?

La copropriété avait-elle déjà des dettes en septembre dernier ?

Quelle est la teneur du contrat de fourniture d'énergie ? Certains contrats peuvent paraître très alléchants mais réserver de très mauvaises surprises lorsque les prix de l'énergie sont volatiles.

Sur quoi portent les sommes dues au fournisseur d'énergie ?

Quelles ont été les dépenses d'énergie au cours des dernières années ?

Je renouvelle ma question : quel est le montant du budget annuel pour toute la copropriété ?

Il serait à mon sens indispensable d'adhérer à une association de copropriétaires qui donnerait des conseils utiles pour ne plus tomber dans une situation comme celle que vous rencontrez.

Par Zipmozart

Bonjour

J'ai toutes les explications :

L AG a lieu en septembre donc les comptes ont été vérifiés à ce moment là

Le syndic n'a pas payé les factures de gaz depuis DÉCEMBRE 2024 !!!

La copropriété n'en a jamais été informée

Il y a eu des rappels et un avis de coupure évidemment : la présidente du cs a eu engie ce matin .

Donc le syndic nous a fait croire que c'était la faute des copropriétaires mais absolument pas car la dame en question ne doit que 2700? et la dette d engie se monte à ? 12000? !!

On est en plein délire .

Malheureusement pour changer de syndic cela sera trop tard car en effet la prochaine ag est trop tôt

Enfin nous avons eu une explication

Par ailleurs la copropriétaire défaillante a eu un souci de santé mais a envoyé son chèque pour régulariser

Donc il s'agit clairement d'une faute très grave du syndic

Par Nihilscio

Je n'ai toujours pas compris pourquoi la facture de 12 000 ? n'a pas été payée.

Par Zipmozart

Eh bien nous non plus ! Mais elle a été régularisée cet après midi
Non la copro ne peut pas savoir que le syndic n'a pas payé engie depuis 6 mois .
Les comptes sont approuvés avant l'AG et comme celle ci est en septembre.

Par Nihilscio

Finalement la copropriété n'est pas structurellement dans la mouise. Il est possible que le syndic soit très mauvais. Mais je reste sceptique sur la présidente du conseil syndical qui tombe des nues. Vous verrez à l'expérience.

Par yapasdequoi

Il y a un syndic qui se fiche du monde et une présidente du CS qui ne contrôle rien du tout.
Une facture impayée se voit :
- déjà parce que c'est une dépense régulière qu'on doit retrouver chaque année.
- ensuite il y a un budget prévisionnel et on compare les dépenses réelles avec le budget par rubrique

Et si votre copropriété a un budget annuel de 3000 euros, je ne comprends vraiment pas comment une facture de 12000 euros a pu passer à la trappe.

Du grand n'importe quoi. Moi je demanderais un audit de la comptabilité à la première occasion : renseignez vous auprès des associations de copropriétaires comme par exemple l'ARC.

Et surtout virez cette présidente de pacotille.

NB : les comptes ne sont pas approuvés avant l'AG ! C'est l'AG qui vote et approuve ou pas.

Par Zipmozart

Eh bien nous non plus ! Mais elle a été régularisée cet après midi
Non la copro ne peut pas savoir que le syndic n'a pas payé engie depuis 6 mois .
Les comptes sont approuvés avant l'AG et comme celle ci est en septembre.

Par yapasdequoi

Vous avez quelques idées fausses sur le fonctionnement d'une copropriété.
Évitez quand même de les répéter et relisez les réponses précédentes.

Par Zipmozart

En effet , j'étais avant en maison : donc bien loin de ce genre de souci .
Je vais contacter l'arc
Merci pour vos conseils

Par Nihilscio

Et si votre copropriété a un budget annuel de 3000 euros, je ne comprends vraiment pas comment une facture de 12000 euros a pu passer à la trappe.
A vue de nez, 3 000 ? c'est pour un copropriétaire. $3\ 000 \times 8 = 24\ 000$? ce qui devrait être plus proche de la réalité.

Que deux copropriétaires cessent de payer simultanément dans une petite copropriété peut provoquer un trou de trésorerie empêchant de payer intégralement les fournisseurs qui, au bout d'un certain temps, prennent des mesures de rétorsion.

Cela peut arriver et, temporairement, les copropriétaires n'ont pas d'autre solution qu'une avance exceptionnelle de trésorerie.

Mais j'imagine très bien les copropriétaires refuser d'en entendre parler au cri de : « Débrouillez-vous pour les faire payer, c'est votre boulot ». Ensuite j'imagine tout aussi bien la présidente du conseil syndical préférer dire à un nouveau

copropriétaire qu'elle tombe des nues plutôt que d'avouer que l'arrêt de la fourniture de gaz est consécutif à un refus d'un appel de fonds exceptionnel.

Par Zipmozart

Je vois bien ce que vous voulez dire .. je lui ai envoyé un sms lui disant que j'avais appelé ma protection juridique et que vu la *faute* du syndic , elle pouvait écrire pour différer la date de l AG le temps de chercher un nouveau syndic
J'attends une réponse .

Par Zipmozart

En effet , j'étais avant en maison : donc bien loin de ce genre de souci .
Je vais contacter l arc
Merci pour vos conseils

Par yapasdequoi

Si la convocation est déjà distribuée, il n'y a pas moyen de "différer la date de l AG le temps de chercher un nouveau syndic"

Et il y a peu de chances que le syndic reconnaisse une quelconque "faute"... N'y comptez pas.