Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Facture antérieure à la création d'une copropriété

Par CRomano

Bonjour à tous,
Voici mon problème. Je suis syndic bénévole de la copropriété de l'immeuble où je réside. La copropriété est récente, elle date du mois de mars de cette année, car l'ancien propriétaire, qui était L'unique détenteur due l'immeuble, a revendu les appartements. Je viens de recevoir une facture pour la consommation d'eau et une partie de la facture concerne des consommations qui ont lieu six mois avant la création de la copropriété. Cependant, le fournisseur d'eau me demande de payer la totalité, car il n'a pas pu faire de relevé de compteur à la date de la création de la copropriété, date à laquelle j'ai signalé la création pour que le compte auprès du fournisseur passe au nom de la copropriété. L'ancien propriétaire reste injoignable et ne répond pas à mes mails concernant le paiement d'une partie de cette facture?
Quels sont les moyens à ma disposition ?
J'ai demandé à la compagnie des eaux de faire un prorata pour que je ne puisse payer qu'une partie de la facture, celle qui correspond à la durée sur laquelle la copropriété a été la réelle consommatrice. Mais elle refuse.
Merci d'avance pour votre aide. :)

Par ESP

Bonjour
La création de la copropriété a-t-elle été réalisée au moment de l'achat ?

Par CRomano

Oui, lorsque j'ai acheté l'appartement, là notaire a également procéder à la création de la copropriété.

Par AGeorges

Bonsoir CRomano,

Vous avez donc été le premier à acheter.
En principe, c'est le propriétaire d'avant qui constitue son immeuble en copropriété. C'est lui qui nomme le Syndic provisoire initial, normalement pour 1 an.
La Copropriété existe à compter de la première vente.

Q: Comment êtes-vous devenu Syndic bénévole ? C'est normalement au 1er Syndic provisoire de s'occuper de la transition ...

A partir du moment où l'immeuble devient copropriété, les abonnements de toutes les énergies doivent faire l'objet d'un relevé, et d'un changement d'abonné. Vous devez absolument arriver à joindre l'ancien propriétaire.

De plus, ce serait l'occasion de demander au fournisseur d'eau de passer à la facturation individuelle (ce qui est de plus en plus conseillé et devrait être possible). Cela vous éviterait une tâche de gestion ...

Enfin, avant de mettre l'immeuble en copropriété, l'ancien propriétaire peut avoir viré les locataires un par un, et si cela a pris un certain temps, il n'y avait plus grand monde dans l'immeuble à la bascule et la consommation d'eau pouvait être négligeable sur cette période. Déclencher des tas d'opérations pour quelques m3 à 4,50? le m3 dans les endroits les plus chers peut ne pas être utile.

Par coproleclos

Bonjour,

En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot. C'est ce qui s'est passé me semble-t-il.

L'ancien proprio de tout l'immeuble n'a rien à faire pour la mise au statut de la copro de son immeuble. Il y est totalement étranger du fait qu'il a vendu tous les apparts.

Le notaire est donc bien celui qui a créé la copropriété nouvelle. Il a sans doute proposé au premier acheteur de devenir un syndic non professionnel, donc bénévole ou coopératif. La législation ne prévoit pas le statut de syndic provisoire.

L'acte de vente précise notamment la répartition des dépenses d'eau et d'électricité.

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Bonjour
C'est l'acte de vente qui permet un éventuel recours pour cette facture. Sinon elle fait partie des charges à repartir aux tantièmes.

Par AGeorges

@Coproleclos

Ou "comment se contredire soi-même en deux phrases"

En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot. C'est ce qui s'est passé me semble-t-il.

L'ancien proprio de tout l'immeuble n'a rien à faire pour la mise au statut de la copro de son immeuble. Il y est totalement étranger du fait qu'il a vendu tous les apparts.

A titre indicatif, il est extrêmement difficile de vendre tous les lots d'une copropriété en même temps, au même moment.
Donc, le propriétaire initial était ENCORE propriétaire des logements non vendus au moment de la vente du premier.
Et si le premier est devenu un lot de copropriété, ce n'est pas par l'opération du St Esprit.

Qui rédige le Règlement de Copropriété, qui rédige l'EDD et qui nomme le premier Syndic provisoire (qui existe bel et bien jusqu'à la première AG) ?
QUI ? Eh bien, c'est celui qui possède l'immeuble et a décidé d'en changer le statut.

@Yapasdequoi

La facture d'eau est au niveau de la copropriété, et est traitée par le Syndic bénévole. Cela n'a pas à voir avec un acte de vente.
On peut tout juste considérer que comme la première vente implique le début de la copropriété, alors, les deux événements sont liés. Mais, de toutes façons, le problème vient du fait qu'il n'y aurait eu AUCUN relevé de compteur au "démarrage" de la copropriété. Pas de changement d'abonné, pas de contrat terminé et de nouveau contrat.
Du grand n'importe quoi avec un ex-propriétaire qui est parti dans les îles avec son magot et a oublié la moitié de ce qu'il aurait dû faire !

Mais je veux bien admettre que j'exagère un peu

Par yapasdequoi

Si rien de prévu ni dans l'acte de vente (il y en a un par lot !) ni dans le RDC,la réponse est dans le décret de 1967.
Article 6-2.
Et sinon au tribunal.

Par AGeorges

Bonsoir CRomano,

Dites-nous donc, SVP, comment l'eau froide est gérée chez vous, entre ce que paye la copropriété et ce qui est réparti entre les copropriétaires.
Des compteurs sont-ils bien présents pour chaque logement ?

Par yapasdequoi

"Pas de changement d'abonné, pas de contrat terminé et de nouveau contrat."

Si c'est le cas ??? La facture est au nom de l'ancien propriétaire de l'immeuble. Il doit donc la payer et le syndic n'a rien à faire sauf la renvoyer au fournisseur !

Il doit toutefois souscrire un contrat au nom de la copropriété et en payer les factures.
Et il serait TRES étonnant qu'il ait pu le faire sans relevé du compteur.

Par AGeorges

Bonsoir,

Visiblement, le Texte suivant pourrait servir à certains intervenants :

Si vous êtes propriétaire d'un bien que vous souhaitez diviser et vendre en lots (appartements, commerces, garages, caves, etc.), vous allez donner naissance à une copropriété. Vous serez donc obligé de faire établir un « état descriptif de division ». La division se fera en « lots » comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. A l'issue de la division, un règlement de copropriété devra être rédigé. En effet, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété doivent être établis préalablement à toute vente d'un lot en copropriété.

Pour le reste, merci à CRomano d'intervenir pour répondre aux questions. C'est un peu lassant de devoir répondre à des interventions hors sujet !

Par yapasdequoi

Si vous êtes lassé rien ne vous oblige à commenter.

La première info qui manque est : qui est l'abonné à laquelle s'adresse cette facture?

Si c'est le vendeur, c'est lui qui la doit.

Si c'est la copropriété, le syndic la paye.

Et si certaine consommation est anterieure, il ne peut s'en prendre qu'à lui même de n'avoir pas relevé le compteur lors de la souscription du contrat de fourniture d'eau.