



## Charges propriétaire appartement neuf

-----  
Par lenag

Bonjour,

J'ai acheté un appartement neuf en juin 2021. Concernant chauffage eau chaude voici ce qu'indique la notice descriptive que j'ai signé à la réservation : production de chaleur par chaufferie centrale gaz de ville pour l'ensemble de la parcelle, et sous comptage individuel en gaine palière pour facturation individuelle / idem eau chaude : Production eau chaude sanitaire via la production collective de la chaufferie ; sous comptage pour chaque appartement pour facturation individuelle.

Les compteurs en question chauffage eau chaude ont été installés en 11/2021.

Ma question 1 : ai je le droit de refuser tout paiement avant la date de pose étant donné qu'ils devaient être là à l'achat, avec paiement de ma conso individuelle.

Question 2 : Fxxxxx a pris le relais à la suite du promoteur et tous les trimestres, nous envoyaient un appel de charge en positif avec un solde en notre faveur (comptes refusés en AG en 11/2021 car erronés / quand on demande explications sur ce solde, nous disent de ne pas tenir en compte : avez-vous déjà vu ça??) je n'ai donc à ce jour toujours rien payé. Sur chaque appel de charges (et ce encore aujourd'hui) apparaît une ligne CHARGES CHAUFFAGE 6/1000 (conso au tantième et non individuelle). J'imagine qu'après la prochaine AG et les comptes établis je vais devoir sortir une grosse somme.

Concernant les charges normales oui mais : concernant le chauffage eau chaude, ai-je le droit de refuser ceci et de ne payer que ma conso exacte et ce depuis la pose des compteurs ? J'avais envoyé un LRAR à Fxxxxx pour le signaler en 10/2021.

Merci pour votre réponse,

LG

CGU du forum: pas de nom de marques

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Non aux deux questions. Les fournisseurs d'eau et de gaz ont fourni, il doivent être payés. Il y a un problème de répartition des dépenses à régler entre les copropriétaires. En l'absence de compteur, on répartit selon les tantièmes de charges il n'y a guère d'autre solution.

Si tous les copropriétaires faisaient comme vous, votre copropriété serait déjà sous administration judiciaire.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

La notice descriptive est rarement (jamais ?) contractuelle.

C'est le règlement de copropriété qui fait foi.

Votre AG a rejeté les comptes, mais un budget prévisionnel a sans doute été voté. C'est sur cette base que sont (normalement) calculés les appels de fonds trimestriels.

Cf article 14-1 de la loi de 1965.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000006471586]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000006471586[/url]

Et tant que les comptes ne seront pas approuvés, il n'y aura pas de régularisation.

De même il faut des relevés de compteur en début et fin de période pour régulariser les consommations.

En attendant vous payez des provisions.

Et il n'y a pas moyen d'y échapper sauf si l'AG n'a pas non plus voté de budget prévisionnel ???? Ce qui serait stupide

... et nuisible pour la gestion de votre copropriété.

-----  
Par lenag

Merci beaucoup pour votre retour. C'est difficile de trouver des informations et je ne veux pas me faire avoir. Acheter un appartement avec compteurs individuels était primordial pour moi d'autant plus que je suis plein sud et ai très peu eu à mettre le chauffage tandis que d'autres chauffent à 25.

Le problème c'est que tous les appels de charge y compris ceux faits bien après la pose des compteurs (entre 11/2021 à ce jour) indiquent toujours une ligne CHAUFFAGE avec consommation au tantième...

Je pensais que dans ce cas ça pouvait être au promoteur de réparer son erreur et de payer étant donné que l'appartement aurait dû être livré avec les compteurs... C'est beau de rêver.

-----  
Par Nihilscio

Les appels de charges sont des provisions. Il est normal qu'elles soient établies aux tantièmes.

Le constructeur a bon dos. Ce n'est pas lui qui a consommé l'eau chaude.

-----  
Par lenag

C'est pas la peine de me répondre comme ça vous ne savez sans doute pas tous les problèmes qu'on rencontre depuis l'achat. C'est normal de se poser des questions avec une pose de compteurs tardive, des appels de charge en + avec un solde en notre faveur ? dont on n'arrive pas à obtenir des explications sur ce que c'est, etc.

Et concernant les appels de charge je ne suis pas bête je sais bien que c'est au tantième, je vous parle de la ligne CHAUFFAGE au tantième encore aujourd'hui....

Merci quand même.

-----  
Par Nihilscio

C'est que je commence à avoir un peu l'habitude de ce genre de question. "Je ne paie pas, que le promoteur ou le syndic se débrouille." Sauf que ce ne sont ni le promoteur ni le syndic qui ont consommé l'eau chaude.

Il n'y a pas de motif juridique pour faire payer ces consommations par le promoteur. A l'inverse il y a une règle juridique qui impose au consommateur de payer, c'est celle de l'enrichissement injustifié. Eventuellement on peut demander des pénalités de retard pour une livraison en retard de certains équipements.

Et concernant les appels de charge je ne suis pas bête je sais bien que c'est au tantième, je vous parle de la ligne CHAUFFAGE au tantième encore aujourd'hui.... Je ne suis pas bête, j'ai compris la question. Les provisions de la ligne CHAUFFAGE sont appelées selon les tantièmes et régularisées ensuite. Il n'y aura pas de régularisation tant que les comptes ne seront pas approuvés.

-----  
Par yapasdequoi

Si les compteurs ont été installés en 11/2021, il y a presque 1 an.

Il y a eu un relevé après installation puis chaque semestre ? Ou chaque année ?

Vous ne dites rien du budget prévisionnel. Il est anormal que vos appels de fonds soient négatifs. Ou alors vous ne savez pas les lire?

-----  
Par lenag

Mon but n'est pas du tout de ne pas payer ce que je dois, au contraire. J'essaye juste de comprendre le fonctionnement car c'est très bizarre (pour moi). Et je vous remercie pour votre aide précieuse.

Depuis l'installation on reçoit des appels de charge tous les trimestres qui indiquent un solde en notre faveur, et se déduisent de ce solde ils sont donc à 0.

Quand on demande des explications sur ce qu'est ce solde, on a comme réponse : "n'en tenez pas compte". exemple sur le premier appel de charges du 4ème trimestre 2021:

Solde antérieur : 1.589,67

PROV./CHG COURANTE 01/10/2021 : 397,64

Solde en votre faveur (Euros.) : 1.192,03 ? et ainsi de suite chaque trimestre même type d'appels de charges, jusqu'à arriver en octobre en négatif avec une somme d'ue (que j'ai payée). Comment aurais je pu payer un appel de charges arrivé en positif. Pour moi c'est un système incompréhensible. Il va bien falloir payer les sommes d'ues et évidemment je le ferai, j'ai prévu le coup mais dedans, le chauffage est compté au tantième même après pose des compteurs (y compris sur dernier appel de charges reçu en 10/2022).

Ce que je ne comprends pas c'est à partir de quand je vais commencer à payer MA conso individuelle en ce qui concerne la ligne chauffage étant donné que depuis un an on a bien les compteurs.

On a bien voté un budget prévisionnel à l'AG 2021.

Désolée si ce sont des questions bêtes. J'essaye juste de comprendre et nous n'avons pas des interlocuteurs des plus honnêtes ou clairs en face ce qui n'est pas facile.

-----  
Par lenag

d'accord merci je comprends mieux pour la régularisation après approbation des comptes.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Lenag,

Je vois plusieurs aspects dans votre question.

1. Quand un immeuble est construit, le mode Copropriété commence dès que le 1er appartement est vendu. A ce moment, il est encore un peu tôt pour que la gestion globale soit en place !

2. Le promoteur (en général) nomme un Syndic provisoire pour un an. Lors de la première AG, ce sont les copropriétaires qui choisissent le nouveau, avec une mise en concurrence obligatoire. En cas d'insatisfaction du provisoire, notamment via le rejet des comptes, garder le même syndic est contradictoire.

3. Après le budget de départ, les premières demandes de fonds (il faut bien payer les dépenses comme a dit Nihilscio), le système se met en place avec un budget annuel qui est divisé par quatre et "tantiémisé" pour les appels de charge trimestriel. Quand vous dites que vous n'avez rien payé depuis juin 2021, cela semble impossible. Vous parlez sans doute d'un sous-compte de charges ? Peut-être vous a-t-on demandé une grosse provision au début, une avance de trésorerie ?

4. Pour l'aspect chauffage et eau chaude, il y a plusieurs systèmes possibles. Disons déjà que la simple pose des compteurs, que vous considérez comme la base de vos facturations ne peut pas l'être "juste" parce que le compteur a été posé. Il manque deux éléments tout de même un peu évidents :

a/ les compteurs doivent être relevés,

b/ le Syndic doit mettre en place la gestion de ces relevés.

On sait que les derniers compteurs d'électricité sont "télé-relevables", mais qu'en est-il de ceux de votre chauffage ?

En plus, pour avoir, par exemple, votre consommation exacte utilisée dans chaque appel de charges trimestriel, il faut que le relevé soit trimestriel et que le logiciel du Syndic prenne en charge cette gestion trimestrielle.

Ces conditions sont d'une logique absolue.

Il faut donc que vous vous intéressiez à la façon dont cela est géré chez vous pour comprendre le pourquoi de telle ou telle ligne de votre appel de charges.

Un cas courant est le suivant :

- la participation trimestrielle est établie sur la base des tantièmes. Après un ou deux ans d'utilisation de ce système, il peut être intelligent d'en étudier les résultats et de proposer, en AG, un autre système qui pourrait être basé sur la consommation de l'année d'avant.

- Les compteurs sont relevés annuellement ou seulement utilisés sur leur variation annuelle par le Syndic. Dans ce cas, le compte de régularisation est établi UNE fois par an,

il comporte une ligne en PLUS (pour vous) qui est la provision (aux tantièmes) que vous avez avancée, et en MOINS le coût de votre consommation réelle. La différence peut être un débit ou un crédit.

Notez bien que cette régularisation annuelle n'est possible QUE si les dépenses ont été acceptées, ce qui n'est pas votre cas (\*\*). Donc pour l'instant, vous ne pouvez pas avoir de réajustement basé sur vos consommations réelles, mais, normalement, vous en connaissez le montant. Ce dernier figure, en effet, dans le compte de répartition fourni par le Syndic, lequel était inclus dans votre dernière convocation. Ceci suppose tout de même que le dispositif de relevé des compteurs (et pas la seule pose) a été mis en place. Selon le cas, il peut s'agir d'un prestataire indépendant et il faut

donc avoir mis en place un contrat spécifique pour cela.

DONC, pour l'instant, vous DEVEZ payer vos 6/1000 èmes et devez attendre que les compteurs soient relevés, que le Syndic ait mis en place cette gestion ET que les comptes annuels soient acceptés pour que votre consommation réelle soit VRAIMENT prise en compte.

C'est la vie en copropriété.

Pas toujours très simple, n'est-ce pas !

(\*\*) Si l'on mesure, par exemple, votre 'consommation' en KCal, encore faut-il savoir combien coûte 1 KCal, et cela se fait par rapport aux dépenses (par exemple, achat de gaz, entretien de la chaufferie, etc.). Si les dépenses sont rejetées, le Syndic ne peut pas mettre en place la répartition définitive des charges. Et si vous avez trop payé, il ne peut pas vous rembourser.

-----  
Par lenag

Vraiment merci d'avoir pris le temps de m'apporter toutes ces explications détaillées. C'est tellement complexe pour quelqu'un qui n'est pas dans ce milieu et pour un premier achat qui, qui plus est est géré d'une façon déplorable par le syndic actuel, on se pose beaucoup de questions et trouver des réponses est très difficile.

Par contre, concernant les charges cela s'est bien passé comme ça car nous n'avons pas compris pourquoi il y avait mention d'un solde en notre faveur, et nous n'avons jamais réussi à avoir d'explications. Au final récemment on m'a juste dit 'n'en tenez pas compte' sauf qu'au final tous les appels de charge envoyés ne demandaient pas d'argent et arrivaient avec un solde en ma faveur. Je ne sais pas si c'est un fonctionnement courant, mais je n'y vois aucune utilité puisque s'il ne faut pas en tenir compte ces montants seront dûs.

Je vais me renseigner sur tout les points que vous évoquez.

Merci encore en tous les cas pour cette réponse, ca m'aide énormément à comprendre le fonctionnement.