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

Régularisation après vente bien

Par clarence17

Bonjour,
En novembre 2021 j'ai vendu un bien qui avait été loué précédemment. Le bien a été vendu alors que depuis mai 2019 il n'y avait eu ni AG ni décompte de charges en raison d'une mauvaise gestion de syndic, un nouveau syndic a alors récupéré la gestion du bien en juillet 2021, et l'AG et décompte de charges ont eu lieu il y a quelques semaines.
Lors de la vente, mes charges étaient à jour + apurement + état daté...et j'ai accepté que si lors de la régularisation des charges il s'avérait un débit je le prendrai en charges.
Hier, par l'intermédiaire de mon notaire j'ai reçu les régularisations pour 2019 et 2020, débit et régularisations et charges au nom de l'acquéreur. Il 'avère qu'il y a plus de 1000 ? de régularisation imputés à une augmentation exorbitante de l'eau notamment des charges pour l'eau chaude, il y a notamment l'apparition d'un 2ème compteur dont j'ignore l'existence...
L'état des lieux de sortie de mon locataire a été effectué sans prise en compte des relevés d'eau...la gestion de la vente a été faite par une agence immobilière n'étant moi-même pas sur place...
Pourriez-vous m'indiquer comment procéder...me conseiller...?On ne parle pas de 200 ? de régularisation, mais surtout je ne comprends ni l'existence de ce "2ème compteur" ni les charges en eau qui sont passées de 500? en 2018 à 880? en 2019 et 1450 ? en 2020 (dont respectivement plus de 200 ? pour l'eau chaude en 2018, à 730 et 1100 ? en 2020) en raison de ce 2ème compteur...
Par ailleurs, comme il n'y avait pas d'AG, ni de décomptes, je n'ai pas pu faire de régularisation au locataire (location gérée par une étude...). Bien évidemment cette demande de régularisation intervient à une période bien chargée de l'année...
J'attends de vous lire,
Clarence

Par coproleclos

Bonjour,

Lors d'une mutation de lots c'est l'article 6-2 du décret de 1967 qui dit qui est redevable des charges au moment de la vente. Cet article est dispo avec le lien suivant :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006488321]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006488321[/url]

le décret complet à :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000305770/2022-12-10/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000305770/2022-12-10/[/url]

et un peu de lecture à :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32920]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32920[/url]

Bonne lecture et bien à vous.

Par AGeorges

Bonsoir Clarence,

Il est un peu difficile de vous aider vu le peu d'informations que vous livrez sur le mode de gestion de l'eau dans votre ex-copropriété, et le peu de contrôle apparent de la consommation de votre ex-locataire.

Pour ce qui concerne le 2nd compteur, il faudrait savoir si votre ex-Syndicat a pris récemment des décisions concernant une répartition individuelle d'EAU CHAUDE, en complément aux compteurs divisionnaires d'EAU FROIDE, plus classiques.

Disons que le problème de l'eau froide est déjà ancien, est souvent géré au niveau global en tantièmes au fil de l'année et régularisé en fin d'année par le Syndic sur la base de relevés effectués par un prestataire spécifique.

Quand l'eau chaude est produite par la copropriété, un système de mesure peut aussi avoir été mis en place pour remplacer la répartition aux tantièmes généraux. Mais vous êtes censé avoir été mis au courant.

Pour ce qui concerne le montant de la facturation, il ne vous est pas fourni sous cette forme. Vous disposez des deux éléments constitutifs comme le nombre de m3 consommés et le prix au m3. Il serait utile de savoir ce qui a évolué. En principe, le prix de l'EF au m3 est basé par le total des factures fournisseur divisé par la consommation. Dans mon coin, c'est environ 4.50?/m3. ça augmente un peu d'année en année.
Par contre, la consommation peut varier sous diverses influences :
- des fuites,
- un locataire qui se met à prendre un bain par jour,
- le Syndic qui se trompe dans les colonnes des relevés et impute à 1 personne la consommation de 12 personnes,
- Un compteur défectueux,
- etc.

Si une facturation de l'eau chaude a été mise en place, il faut savoir comment elle a été isolée du chauffage proprement dit si ce dernier est également collectif. La variation du prix de l'énergie ce fait forcément sentir à ce niveau sauf avec une gestion prudente, mais en l'absence de Syndic, vous ne savez même pas forcément si vous avez vraiment payé des charges dans les années troublées ...

Les sources de variations étant nombreuses, il va falloir que vous regardiez tout cela de plus près si vous souhaitez comprendre et éventuellement faire corriger ce qui vous est demandé.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le logement a été vendu en novembre 2021.

Vous devez rembourser à l'acheteur l'insuffisance des provisions comme stipulé dans l'acte de vente. Mais, avant de payer, vous êtes en droit d'exiger des justifications, notamment en ce qui concerne le second compteur. L'acheteur est votre créancier et le créancier doit justifier ses demandes.

Nous ignorons la date à laquelle le locataire a quitté le logement. Les charges locatives peuvent être récupérées dans un délai maximal de trois ans. Vous êtes en droit de récupérer sur le locataire les montants correspondant aux dépenses engagées depuis décembre 2019.

Par clarence17

Merci pour vos retours.
Le locataire était dans l'appartement jusqu'à fin juillet 2021. Il doit donc y avoir une régularisation.
Le chauffage est bien séparé de l'eau et pour l'eau il y a les charges en "eau" puis en "eau chaude" et depuis 2019 une "consommation individuelle en chauffage" et c'est bien ce qui crée la différence par rapport à ce que j'ai réglé lors des appels de provisions. Le dernier courrier reçu du nouveau syndic date de novembre 2021, et je n'ai pas été informée de l'installation d'un 2ème compteur, par ailleurs la base de répartition diffère entre 2019 et 2020, c'est-à-dire que les "tantièmes ou consommation" passent de 55/2276 à 66/1607.
J'ai demandé le pv de l'AG qui vient de se tenir et je vais également demandé des informations au Conseil syndical et au syndic au sujet du nouveau mode de calcul mis en place à je ne sais quel moment. Mais voilà pour le moment c'est pour ma pomme.

Par AGeorges

Bonsoir Clarence,
c'est pour ma pomme

Pas tout à fait.

En fait, quand il y a changement du mode de répartition, les charges de chauffage/d'eau chaude qui étaient aux tantièmes basculent sur une régularisation individuelle.

Du coup, par exemple, les charges du compte "Chauffage" commun diminuent d'autant.
Il y a deux types de conséquences.
1. Votre facturation aux tantièmes était en dessous de la réalité, vous avez un supplément à payer
2. Le contraire, vous êtes remboursé de ce que vous avez provisionné en trop.

Il n'y a AUCUNE raison (hors amortissement du coût des travaux de la mise en place du dispositif, mais c'est un compte à part) que vous soyez le dindon de la farce, SAUF si vous avez fait des économies depuis des années en consommant nettement plus que ce pour quoi vous avez payé.

Ce genre d'évolution en copropriété tient à une observation simple. Celui qui paye directement ce qu'il consomme fait attention, alors que quand un 'pot' commun est abondé, les efforts individuels ne sont pas récompensés si les voisins ne sont pas économes.

Par yapasdequoi

Bonjour
Il faut distinguer 2 étapes de régularisation.
La 1ère nécessite de payer à votre acquéreur le montant qui lui est dû selon les justificatifs qu'il devra obtenir du syndic. La prescription est de 5 ans.

La 2ème étape sera de régulariser le décompte de charges locatives avec les mêmes justificatifs, puisque la consommation d'eau froide et chaude est bien une charge récupérable. La prescription est de 3 ans.

Vous avez donc un peu de travail administratif, devoir avancer la somme, mais au final l'opération ne devrait pas vous coûter.