



Litige avec promoteur ou sous traitant

Par Jon57

Bonjour,

J'ai acheté un appartement neuf sur plan, la livraison a plusieurs années. Il s'avère que sur tout un étage les compteurs d'eau et de chauffage ont été inversé, enfin l'étiquetage et l'affiliation aux bons logements.

Aujourd'hui on me réclame plus de 3.000e de rappel de charges sur 3 années. Ni le promoteur ni le sous-traitant ne veulent reconnaître leur faute, et on me répond que c'est ma consommation donc je dois la régler, sinon le syndic me menace d'huissier.

Pour moi même si c'est ma conso, j'estime subir un préjudice financier. Les professionnels ne doivent pas être assuré pour cela, car l'erreur vient de chez eux ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

A la remise des clés vous êtes devenu responsable de vos compteurs. Il vous appartenait de vérifier les relevés.

Par Jon57

Les compteurs sont dans une armoire où seule la société qui fait les relevés a accès. D'ailleurs c'est la même société qui a posé les compteurs et qui fait les relevés.

Pour mon logement, le lot 107, l'étiquette "107" étaient sur les mauvais compteurs. L'entreprise a inversé tout les appartements de l'étage. Un copropriétaire l'a remarqué car en étant seul, il consommait l'équivalent d'une famille de 4 ! La société est donc venu, a vérifier tous les compteurs et étiquettes, a remarqué l'erreur et a corrigé les étiquettes (en facturant au passage à la copro !).

Maintenant on doit régulariser, la société reconnaît l'erreur mais n'engage pas sa responsabilité. On m'a répondu que c'est ma consommation et que je dois payer tout simplement ! Je trouve ça énorme de dire simplement ça, ils ont fait une erreur qui pénalise tout le monde et n'assume rien ?

Par yapasdequoi

Il aurait fallu le signaler plus tôt. Pour le moment vous ne pouvez incriminer que votre négligence. Pourquoi attendre 3 ans pour vérifier les relevés ?

Et comment se fait-il qu'aucune facturation ou régularisation n'ai eu lieu depuis 3 ans ?

Même si l'armoire est fermée, vous pouvez/devez y avoir accès, au besoin en demandant au syndic ou au conseil syndical.

En VEFA vous avez 1 mois pour signaler les anomalies lors de la livraison, puis 1 an pour la garantie de parfait achèvement.

C'est donc bien durant le 1er mois ou au pire la première année qu'il faut TOUT contrôler.

Par Jon57

Je comprends votre point de vue. Mais il n'y a négligence de personne au sein de la copropriété, les étiquettes étaient mal posées sur les compteurs. Ce n'a pas faussé les relevés en soi, mais les compteurs étant attribués aux mauvais

logements, tout le monde a soit trop payé, soit pas assez.

J'ai lu quelque part que la responsabilité peut être engagée jusqu'à 5 ans, cela concerne une faute et non un vice de l'immeuble ou logement ?

Merci

Par yapasdequoi

Votre problème d'étiquette relève de la GPA soit 1 an. Il aurait fallu vérifier dans la 1ère année que votre compteur était bien associé à votre logement.

Donc vous ne pouvez pas vous retourner contre le promoteur.

Vous pouvez néanmoins vous retourner pendant 5 ans sur le décompte de charges. Là c'est un recours contre le syndicat que vous pouvez assigner avec un avocat. C'est vous qui voyez si le remboursement espéré couvrira les frais de justice ou pas.

Par Jon57

Ni se retourner contre le sous-traitant du promoteur qui a installé et continue de faire les relevés des compteurs ?

Je ne vois pas la responsabilité du syndic dans l'histoire, ils n'y sont pour rien.

Par yapasdequoi

Non le sous-traitant n'a aucune relation contractuelle avec vous.

Le syndic représente le syndicAT et vous facture un montant que vous contestez.

Par Jon57

Ok, le syndicat de copropriété me demande un rappel de charges et j'ai 5 ans pour le contester. Mais je ne comprends vraiment pas leur responsabilité dans l'affaire :/

Ils vont me dire la même chose, que cela correspond à ma consommation après vérification des compteurs.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'erreur d'étiquetage ayant été corrigée, la copropriété doit rembourser ceux qui ont trop payé et appeler un complément à ceux, dont vous êtes, qui ont payé pour une consommation inférieure à la consommation finalement constatée.

Il vous reste à vérifier que la somme de 3 000 ? qui vous est demandée correspond bien à votre consommation et au prix de l'eau.

A la base il y a une responsabilité du promoteur dans l'erreur commise, mais la sanction de l'erreur n'est pas la prise en charge de vos consommations par le promoteur. C'est surtout le syndicat qui subit un préjudice. S'il ne peut recouvrer toutes les sommes dues par les copropriétaires au titre des consommations d'eau, dont certains ont dû vendre, il pourrait demander au promoteur d'assumer ces créances qui sont irrécouvrables de son fait.

Par yapasdequoi

Pour commencer demander à accéder à ces compteurs et vérifiez que les relevés corrigés concernent bien votre logement.

Ensuite vous écrivez au syndic un courrier RAR pour demander la rectification de vos facturations erronées.

Il est fort possible que le litige soit résolu ainsi.

Mais prenez l'habitude de vérifier vos consommations régulièrement (eau, chauffage, électricité) par vous mêmes et sans attendre des factures alarmantes.

Par Jon57

Nous avons pu accéder aux compteurs depuis l'intervention de la société, et les nouveaux appels de fond ont été modifiés (plus de charges pour nous pour la suite).

Il y a juste la régularisation qu'on nous demande, et ce qu'on a pas assez payé sera remboursé au copropriétaire qui lui a trop payé. Si le syndic décide de ne pas nous demander la régularisation il y aura un trou dans les comptes, le copropriétaire qui a trop payé sera remboursé comment ?

Merci pour vos messages en tout cas

Par yapasdequoi

Le syndic doit refaire la répartition sur les années fausses. Ensuite c'est son boulot de récupérer l'argent de celui qui n'a pas assez payé et de rembourser celui qui a trop payé (en général ce sera ajouté ou retiré des prochains appels de fonds).

Vous devez accéder aux compteurs régulièrement - on peut conseiller chaque mois ou au moins trimestre. Ne serait-ce que pour surveiller qu'il n'y a pas de fuite et que les factures restent cohérentes avec l'index.

NB : Contrairement à ce que certains peuvent penser, le syndic n'a aucune obligation de vous prévenir si votre consommation s'envole brutalement (exemple en cas de fuite invisible).

Par Jon57

Hum je comprends ce que vous dites mais ça ne correspond pas à ma situation et au message d'origine.

Car je suis celui qui n'a pas assez payé, donc oui le syndic veut récupérer l'argent chez moi. Sauf que je ne suis pas d'accord car il y a eu cette erreur d'étiquetage. Si c'était correct depuis le début j'aurais payé la somme exigée aujourd'hui sur X trimestres. J'estime que ça cause un préjudice et que l'entreprise ayant commis cette faute devrait être responsable.

Par yapasdequoi

Bah non : au contraire : vous avez profité pendant 3 ans d'une consommation sous-évaluée.

Maintenant il faut payer votre consommation que vous ne contestez donc pas. Mais vous n'avez pas de préjudice (à part la mauvaise surprise suite à la découverte du "pot-aux-roses").

Vous pouvez toujours tenter d'assigner le promoteur pour votre préjudice... Si vous avez de l'argent à perdre. car le promoteur ne payera pas votre consommation à votre place !