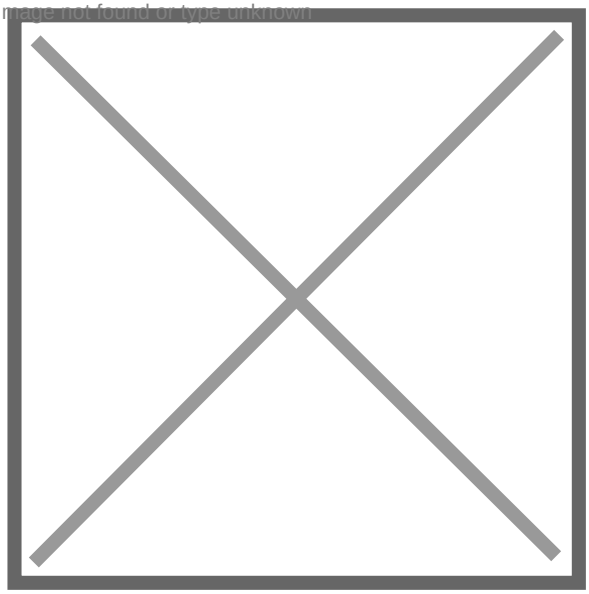
Image not found or type unknown



Recouvrement charges

Par **Proprio33**, le **01/02/2020** à **19:43**

Bonour,

Mon syndic me demande de régler des charges de consommation d'eau aujourd'hui, liées à l'ancien propriétaire, 7 ans après mon acquisition et suite à un relevé d'index effectué il y a 3 ans. Il me reproche de ne pas avoir communiqué mes index de compteurs pour mettre à jour ma consommation sur les appels de fonds. J'ai réglé les charges dues mais il reste les charges de l'ancien propriétaire et bien évidemment je conteste. Il me menace d'aller au tribunal. Qu'en pensez-vous ?

Merci.

Par **morobar**, le **02/02/2020** à **10:37**

Bonjour,

Vos propos manquent de cohérence, ou c'est l'exposé qui en est lma cause.

[quote]
liées à l'ancien propriétaire, **7 ans après mon acquisition**

[/quote]
et

[quote]

suite à un relevé d'index effectué **il y a 3 ans.**

[/quote]
Les charges sonbt dues par le propriétaire au moment de leur mise en recouvrement.

Par **Proprio33**, le **02/02/2020** à **14:04**

Bonjour, merci pour votre intérêt.

J'apporte quelques précisions :

- acquisition en 2013 avec un seul relevé d'index demandé par le syndic en 2017 sur la période. La société de maintenance est venu vérifier le bon fonctionnement du compteur suite à cette relève étant donné la consommation constatée. Depuis 2017, aucune nouvelle demande de relevé m'a été demandée.

- L'écart entre l'index estimé par le syndic lors des appels de charge et le premier index en ma possession montre un écart important de consommation impossible sur lé période.

Entre 2017 et 2019, nous avons ajusté les charges à règler sur la consommation réelle. mais en 2019, le syndic inscrit dans l'appel de fonds la somme totale due suite à cette relève d'index. J'ai donc effectué un calcul de ma consommation entre 2013 et aujoud'hui et j'ai régularisé la totalité de ma consommation.

Merci

Par **amajuris**, le **02/02/2020** à **14:54**

Bonjour,
Juste une précision, vous avez réglé la totalité de votre consommation que vous avez calculé et non celle calculée pr le syndic ?
Quand on acquiert ou lorsqu'on loue un bien, il est toujours conseillé de relever tous les compteurs.
Avez-vous un relevé fiable de l'index de votre compteur lors de l'abquisition de votre bien en 2013 ?
Salutations

Par **Proprio33**, le **02/02/2020** à **15:13**

je ne dispose pas de la relève de compteur à l'acquisition . Llors de l'achat le syndic m'a répondu - extract mail : "Pour l'eau, une société est chargée de relever les compteurs et les index seront portés sur le décompte de charges annuel."

Le premier index a été relevé 2 mois après. Le syndic est censé communiquer un quitus au

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

notaire lors de la vente pour assurer que l'ensemble des charges sont bien payées, n'est-ce pas ? il aurait du s'assurer d'une relève de compteur à ce moment pour vérifier la consommation étant responsable de la répartition de la facture d'eau (nous avons un compteur individuel dans les appartements mais le syndic gère le contrat de consommation)

Merci

Par **morobar**, le **02/02/2020** à **15:35**

[quote]
Le syndic est censé communiquer un quitus au notaire lors de la vente pour assurer que l'ensemble des charges sont bien payées, n'est-ce pas ?

[/quote]
Cela se nomme un état daté / En gros un relevé comptable outre les annexes indispensables au notaire pour rédiger l'acte de mutation.

[quote]
il aurait du s'assurer d'une relève de compteur à ce moment pour vérifier la consommation étant

[/quote]
Non.
vous auriez du relever la totalité des compteurs 'energi, eau, gaz) comme tout le monde.

A vous lire, le litige porterait sur les 2 mois de consommation. Bien sur si le précédent relevé datait de plusieurs années aupâravant il y aurait matière à contester, surtout avec les porescriptions courtes relatives à la consommation d'eau.

Par **Proprio33**, le **02/02/2020** à **15:43**

Si je n'ai pas fait ce relevé de compteur lors de mon acquisition je suis donc redevable ? le montant est de 2000 euros de consommation pour 2 mois (date acquisition au premier index). C'est beaucoup pour un studio, non ?

est-il possible d'étudier la prescription pour recouvrir cette somme ?

Par **morobar**, le **02/02/2020** à **15:52**

Il est toujours possible d'étudier la prescription.

Celle de la copropriété envers le fournisseur d'eau est de 2 ans (4 ans maximum pour une

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

régie municipale).

Mais la prescription pour le recourvrement des charges est de 5 ans.

Par **Proprio33**, le **02/02/2020** à **16:00**

L'appel de fonds a été fait en 2019 donc +5 ans cela doit passer sur la durée.

Il faut réussir à prouver que les charges ne sont pas liées à ma consommation . Le fait de ne pas avoir cet index d'entrée peut jouer en ma défaveur sur la prescription.

en même temps, si je retrouve cet index, comment apporter la preuve qu'il date de l'aquisition de l'appartement ?

Par **morobar**, le **03/02/2020** à **09:13**

Le principe est simple:

* vous affirmez===> vous prouvez

* Pas de preuve, vous devez payer.

Attention à la mise en demeure. A partir de ce moment tous les frais y compris l'huissier sont à votre charge.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés