



Litige syndic chauffage charge copropriété neuf SNI ledoux

Par **Pruvost romain**, le **28/08/2017** à **20:41**

Bonjour, je vous explique ma situation.

J'ai acheté un logement neuf le 07 Juillet 2017 dans une résidence neuve, celui-ci est inoccupé depuis 3 ans, car pendant la 1ère année, le promoteur SNI ne s'est pas occupé de la vente, et il a donc confié la vente des lots invendus à une agence NEUF POUR TOUS, à LILLE l'année dernière.

Dans cette résidence, on paie individuellement l'eau froide, l'eau chaude et le chauffage avec un compteur de calories.

Lors de la visite, le logement étant neuf, je n'ai pas pensé à relever les compteurs.

Je reçois ce jour par le cabinet LEDOUX de LILLE (syndic), une convocation d'AG avec tous les documents, où je dois 1272,82 euros de chauffage pour un exercice des charges du 01 Avril 2016 au 31 Mars 2017, où les relevés du chauffage sont les suivants :

01/04/2016 : 4170 kWh, déjà là comment il peut y avoir une consommation si forte alors que personne n'a vécu dans le logement avant mon arrivée le 07/07/2017

31/03/2017 : 16023 kWh, comment il peut y avoir une consommation de 11852 kWh !!

Après avoir consulté les voisins, j'ai constaté que le thermostat n'a plus de pile en état de fonctionnement et en prenant la notice, c'est indiqué qu'au bout de 18 mois, le thermostat tombe en panne (piles KO), et le chauffage se met en continu, cela veut donc dire que pendant presque 2 ans, le chauffage a tourné à plein régime car lors de la vente, j'avais signifié au vendeur que le thermostat était en panne, il m'a juste dit qu'il fallait changer les piles.

Les voisins m'indiquent que tous les lots invendus de la résidence ont le même problème, certains ont même du couper les vannes dans les parties communes, car la chaleur des appartements inoccupés chauffaient énormément le leur avec les murs mitoyens.

J'ai donc plusieurs questions :

Le syndic m'indique que la nouvelle loi SRU, impose de le paiement de l'exercice antérieur, est ce vrai ?

Cela concerne t-il également les logements neufs, car la consommation doit être zéro ...

Puis-je me retourner contre le syndic, vendeur ou promoteur pour un défaut d'entretien de

l'appartement et donc du thermostat en panne ?

J'ai également vu sur internet, des cours de cassation du 22 Janvier 2014, mais quelqu'un peut il me faire un résumé en rapport à mon problème

Quels sont mes recours ?

Merci d'avance.

Pruvost Romain

Par **Pruvost romain**, le **29/08/2017** à **18:44**

En complément, je viens de trouver cela dans l'acte de vente

Page 25 /

5°- D'acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, charges et contributions de toute nature mis ou à mettre sur les biens vendus, les charges de copropriété ainsi que les redevances et cotisations pouvant le cas échéant concerner l'eau, le gaz et l'électricité. Etant précisé qu'il appartient aux parties dans le cas de services collectifs avec comptage individuel, pour régler éventuellement les rapports entre elles, de procéder aux relevés nécessaires relativement à ces fournitures.

Page 36 /

Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété

3°) Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes».

Sur le règlement de copro donc l'obligation du SYNDIC :

Page 15 / Charges chauffage

Quelques chose d'intéressant :

Page 19 /

ARticle 2.2 / Parties privatives, le propriétaire doit assurer l'entretien et le fonctionnement donc SNI pendant la vente :

Des alimentations, des installation de chauffages, électriques et de façon générale, tout ce qui est inclus dans les locaux et de tous les appareils de fonctionnement qui s'y rattachent

Page 40 / 4.1.f /

Chauffage / La consommation énergétique de chaque appartement, à la charge de son occupant ... (En Avril date d'arrêt des comptes, je n'étais pas sur place !)

PAGE 52 / 6.5.c

Le syndic sera assuré contre :

Responsabilité civile pour dommage et éléments de l'ensemble immobilier (défaut d'entretien et de réparation), par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.