



## Achat appartement avec solde débiteur auprès du syndic

-----  
Par mcondamin

Bonjour,

Avec ma compagne nous avons signé un compromis de vente le 29 avril 2024. Nous avons étudié tous les PV d'AG et nous nous sommes rendus compte que la dernière AG s'était déroulée en 2022 avec approbation des comptes 2021. Le solde créditeur/débiteur auprès du syndic était proche de 0.

La signature définitive de l'acte est prévue le mois prochain.

Nous avons reçu de la part du syndic un pouvoir de la part du vendeur pour assister à la nouvelle AG qui permettra notamment de valider les comptes 2022 et 2023. Avec ce document il y avait également l'ordre du jour comportant également les soldes débiteurs/créditeurs des différents copropriétaires à 31/12/2023 (mais non encore approuvés).

Nous nous sommes aperçus que notre vendeur avait désormais un solde débiteur de près de 5000? (suite à des travaux exceptionnels en 2023 surement non payés).

Nous ne voulons bien entendu par nous acquitter ni être redevable auprès du syndic de cette somme correspondant aux comptes de 2023. Que devons nous faire ?

Merci beaucoup pour votre aide.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Les dettes du vendeur, envers le syndicat des copropriétaires et non le syndic, ne se reportent jamais sur l'acheteur.

Elles seront prélevées par le notaire sur le prix de vente selon la procédure décrite à l'article 20 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

-----  
Par Urbicande75

Bonjour,

Malheureusement, vous ne pouvez pas vous dégager par rapport au syndic. Vous serez redevable du montant. Il convient de vous assurer que ce montant du vous est versé en décompte du prix pour que vous puissiez le verser au syndic après approbation des comptes.

Avez vous contacté votre notaire ? vérifié l'état daté ainsi que son projet de décompte ?

Si cela correspond à des travaux votés avant l'achat, c'est bien le copropriétaire qui en est redevable et il doit vous verser sa quote part du montant. Mais le syndic n'aura qu'un unique interlocuteur après la vente : vous.

-----  
Par coproleclos

Bonjour,

Tant que vous n'êtes pas copropriétaire, ce n'est pas vous qui subirez le solde des comptes ; qu'ils soient en + ou - c'est le proprio qui subit la régul dès l'approbation des comptes.

Lisez ces textes législatifs :

Loi 65-557 du 10/07/1965 : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200>

Décret 67-223 du 17/03/1967 : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000305770>

Regardez les articles 6 et 6-2 du décret de 1967.

<https://www.service-public.fr/particuliers/recherche?keyword=copropri%C3%A9t%C3%A9>

Le notaire demandera au syndic un "état daté" où sont mentionnées différents renseignements concernant le vendeur.

Décret article 5 - [https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000042078599](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078599)

C'est sur ce document qu'il faudra impérativement demander à votre notaire un exemplaire : faites-vous expliquer tout ce qui concerne les comptes annuels. Vérifiez bien que ce que vous affirmez est retranscrit dans cet état.

Ne signez rien demandé par le vendeur pour une éventuelle répartition d'un solde quelconque.

Celui qui est propriétaire le jour de l'approbation des comptes reçoit ou paie le solde. C'est-à-dire que si c'est vous le proprio à ce moment, vous serez responsable de la dette de votre vendeur.

Le fait que vous ayez reçu une procuration, ce qui est légal, ne veut pas dire que c'est vous qui réglerez le solde. Même le jour de l'AG le vendeur EST le proprio.

Le syndic a peut-être initié une procédure de recouvrement des impayés du vendeur.

Bien à vous.

-----

Par Nihilscio

Malheureusement, vous ne pouvez pas vous dégager par rapport au syndic. Vous serez redevable du montant.

Non.

Voir l'article 20 de la loi. Les dettes du vendeur ne se reportent jamais sur l'acheteur. Pour quelles raisons en serait-il autrement ?

L'article 6-2 du décret 67-223 du 17 mars 1967 traite du partage des charges au cours de l'exercice :

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

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.

Je le répète. Lorsque, le jour de la vente, le compte du vendeur présente un solde négatif, le montant en est prélevé par le notaire sur le prix de vente. Ce n'est, en aucun cas, l'acheteur qui s'en acquitte.

-----

Par Urbicande75

@nihilisco,

Le souci que je comprends du message initial est que la vente risque d'être conclue AVANT l'approbation des comptes.

Le syndic ira bien voir le propriétaire au jour de l'approbation.

Donc, comme vous dites, il est essentiel que ce montant soit bien pris en compte dans le décompte du notaire pour qu'il lui soit versé par le vendeur.

La question est bien de savoir si en l'absence d'approbation des comptes ce montant est bien dans le décompte

-----

Par Nihilscio

Non, non et non !

A l'heure actuelle, le vendeur a une dette de 5 000 ? envers le syndicat.

Ces 5 000 ? seront retenus par le notaire sur le prix de vente et remis au syndic. Aucune inquiétude à avoir.

A supposer que les dispositions de l'article 20 ne soient pas appliquées, la dette devra être recouvrée sur le vendeur. Elle ne peut être reportée sur l'acheteur. Au pire ce sera une dette irrécouvrable qui sera partagée entre tous les copropriétaires.

Le souci que je comprends du message initial est que la vente risque d'être conclue AVANT l'approbation des comptes. La vente a lieu nécessairement après une approbation des comptes et avant la suivante. Ce n'est pas du tout un souci.

-----  
Par mcondamin

Merci à tous les trois pour vos réponses précises !  
J'avais regardé en effet l'article de loi de 1965 qui semblait allé en mon sens, or il semble concerner uniquement la situation où les comptes ont été approuvés en amont.

Pour précision, l'AG aura lieu le 19 juin et la vente définitive début juillet. Donc si je comprends bien vos messages, je ne serai redevable de rien, même si j'ai participé à l'AG et voté l'approbation de ces comptes ??  
Le fait que le compromis a eu lieu en avril ne remet rien en cause ?

Dans les documents pour la future AG, section "Etat des travaux" cette somme globale est marquée dans la case "Solde en attente sur travaux", ce qui me fait supposer que les travaux n'ont pas encore été réalisés.  
Les appels de fonds ont bien eu lieu aux 2ème, 3ème et 4ème trimestres 2023. La quote part correspond à quelques dizaines d'euro près à la somme marquée en débit, ce qui me fait supposer que le vendeur est bien à jour dans ses charges trimestrielles mais n'a pas payé les travaux exceptionnels.

Le notaire ne répondant pas, j'essaierai de le recontacter pour valider avec lui que ceci sera bien retranscrit.

-----  
Par Urbicande75

Avec les dates c'est plus clair.  
Votre vendeur étant copropriétaire à la date de l'approbation, c'est lui qui doit les payer.

Les 2 dates étant assez rapprochées, assurez vous que le decompte remonte bien.

@nihilisco : non. J'ai des travaux dans ma residence depuis 4 ans. Le vendeur m'a versé la quote part du mintant travaux voté. A la regulatisation, c'est vers moi que le syndic se tournera, pas vers mon vendeur même si c'est lui qui est redevable.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32920>

le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel est à la charge de celui qui est copropriétaire au moment où le paiement est exigé.

Donc même si le vendeur doit payer les travaux votés avant la vente, le syndic se tourne vers celui qui est copro à l'éligibilité.

-----  
Par Nihilscio

J'avais regardé en effet l'article de loi de 1965 qui semblait allé en mon sens, or il semble concerner uniquement la situation où les comptes ont été approuvés en amont.  
Non, ce n'est pas cela.

La question est de savoir qui est redevable de quoi à un instant donné.

Il y a une certitude : les 5 000 ? apparaissant au débit du vendeur seront payés par le vendeur.

La vente ayant lieu en juillet, c'est le vendeur qui sera redevable des provisions trimestrielles du troisième trimestre. Il est possible que l'acte de vente prévoie que vous remboursiez au vendeur un prorata de ces provisions.

Ce qui importe est la date du transfert de propriété qui est quasiment toujours celle de la date de l'acte authentique. Ce n'est pas celle du compromis.

Ce qu'il faut regarder est la date d'exigibilité de chaque sommes due au syndicat. Les provisions pour dépenses courantes sont dues le premier jour de chaque trimestre civil. Leur montant est égal au quart du budget annuel. En cas de dépenses exceptionnelles, les provisions sont en appelées par le syndic à des dates d'exigibilité fixées par

l'assemblée générale. Si de gros travaux sont en cours ou à venir, il est possible que vous ayez prochainement une quote-part de travaux à payer. Vous le savez à la lecture des procès verbaux d'assemblée générale et le syndic l'indique au notaire sur l'état daté. Il ne doit pas y voir de surprise.

L'approbation des comptes porte sur la différence entre les provisions et les sommes réellement dépensées. Cette différence est portée, selon le cas, au crédit ou au débit de celui qui est propriétaire à la date de l'approbation des comptes.

-----  
Par mcondamin

Le paiement était exigé en 2023 via 3 appels de fonds.

Je suis peut être sceptique pour rien mais je ne comprends pas pourquoi le vendeur n'a pas payé ces appels de fonds tout en continuant (apparemment) à payer ses charges courantes.

Il a tout fait pour que la vente ait lieu courant juin, je commence à comprendre pourquoi, car si elle avait eu lieu avant la vente, le solde n'aurait pas été officialisé comme négatif...

Tout comme le fait de nous donner le pouvoir pour l'AG, car il est stipulé dans le compromis de vente que ce sera à nous de payer les éventuels travaux qui y seraient votés, même si nous ne serons pas encore propriétaires.

Nous devons en plus lui rembourser ce qu'il a versé dans le fonds travaux Loi Alur, alors que justement la loi ne nous l'obligeait pas (nous ne le savions pas).

Cela fait "beaucoup" pour être des coïncidences.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le solde débiteur doit apparaître dans l'état daté que le notaire demande au syndic juste avant la vente.

Dans ce cas, le notaire prélève la dette et le solde devient nul.

Sinon il y a encore l'article 20-I qui vous protège :

"I.-Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient éléction de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre de l'hypothèque légale mentionnée à l'article 19-1.

D'autre part, l'approbation des comptes ayant lieu quelques jours avant la vente, le syndic aura une situation comptable claire pour apurer la dette de votre vendeur.

Votre compromis indique aussi normalement que si une AG a lieu entre le compromis et l'acte de vente, le vendeur doit vous y donner procuration, et de ce fait vous devenez redevable des dépenses que vous y aurez votées (travaux ou autre) vous en serez redevable, sans recours contre le vendeur.

MAis c'est un tout autre sujet à ne pas mélanger avec le solde des exercices antérieurs.

-----  
Par Urbicande75

Voilà. Le point c'est que le compte du vendeur ne sera à -5000 qu'après l'approbation. D'où l'importance de savoir si la vente est avant ou après.

Que votre notaire ne demande pas le certificat trop tôt donc. Quand bien même, vous ne serez en effet pas redevable mais ça évitera qu'on risque de vous embêter.

-----

Par Nihilscio

Le paiement était exigé en 2023 via 3 appels de fonds.

C'est donc le vendeur qui en est redevable. Comme déjà dit, le notaire en prélèvera le montant sur le prix de vente.

Je suis peut être sceptique pour rien mais je ne comprends pas pourquoi le vendeur n'a pas payé ces appels de fonds tout en continuant (apparemment) à payer ses charges courantes.

Il a probablement du mal à assumer des dépenses extraordinaires, mais peu importe. C'est bien lui qui paiera.

Il a tout fait pour que la vente ait lieu courant juin, je commence à comprendre pourquoi, car si elle avait eu lieu avant la vente, le solde n'aurait pas été officialisé comme négatif...

Non . Pas du tout. Les provisions destinées à financer les gros travaux étaient exigibles en 2023. Elles ont été portées au débit du compte de chaque copropriétaire dès leur date d'exigibilité. Que la vente se fasse en juin ou en juillet n'y change rien.

ce sera à nous de payer les éventuels travaux qui y seraient votés

Ce n'est que la stricte application de l'article 6-2 du décret. En outre l'équité commande que paie le prix des travaux celui qui en bénéficie. C'est vous qui en bénéficiez, ce n'est pas le vendeur qui sera parti.

Nous devons en plus lui rembourser ce qu'il a versé dans le fonds travaux Loi Alur, alors que justement la loi ne nous l'obligeait pas (nous ne le savions pas).

Le prix de vente d'un appartement n'est pas fixé par la loi. Il résulte de l'accord entre le vendeur et l'acheteur. Du fait que la provision pour gros travaux n'est pas une avance remboursable, son montant ajoute de la valeur à l'appartement mis en vente. Vous vous êtes entendu avec le vendeur sur une valeur de l'appartement en son état présent auquel il faut ajouter la part du fonds de travaux que vous lui achetez en plus. C'est logique.

-----

Par mcondamin

Que se passe t'il si le certificat n'est pas à jour, ou qu'aucune mention des 5000? n'est notifié dans la vente finale, en bref que se passe t'il si nous n'avons aucune preuve que le débit a été entre temps réglé au syndic et qu'aucune mention de cette somme n'apparaît dans l'acte de vente ?

Pouvons nous faire rajouter cette clause avant de signer ?

@Nihilscio : Merci pour ces précisions ;)

Je ne trouve pas ça illogique pour la partie pouvoir et vote, c'est tout à fait équitable.

Pour le fonds de travaux, le notaire nous a signifié que la cotisation à ce fonds était "à fonds perdu" justement donc non récupérable par le vendeur, mais qu'il est d'usage que l'acheteur rembourse la quote part au vendeur. J'ose espérer que le jour où nous vendrons à notre tour, le notaire aura les mêmes us et coutumes.

-----

Par yapasdequoi

Quel certificat ? C'est l'état daté qui fait foi.

Et si le vendeur est débiteur, le syndic fait opposition selon l'article 20-I. Il ne vous réclamera donc pas une dette du vendeur antérieure à la vente.

Le fonds travaux (ou fonds ALUR) n'est pas à "fonds perdus" ! l'argent est mis de coté pour financer de futurs travaux dans la copropriété, vous ne pouvez juste pas le récupérer pour vous payer des vacances.

Le notaire applique la loi. Si la loi évolue, le prochain devra l'appliquer selon la version en vigueur. Ce ne sont pas des "us et coutumes".

-----

Par Nihilscio

Le certificat est toujours à jour, sauf si le syndic est un non-professionnel qui ne sait pas ce qu'il faut faire.

A supposer que le syndic n'ait pas fait le nécessaire pour que le notaire retienne les dettes du vendeur sur le prix de vente, il faudra qu'il recouvre les créances du syndicat après la vente ce qui est beaucoup plus difficile qu'avant. Quoiqu'il en soit, si le débit de 5 000 ? a été oublié au moment de la vente, il restera inscrit sur le compte du vendeur. Il ne sera pas reporté sur votre compte.

Dans l'hypothèse où le syndic a laissé partir le vendeur avec des dettes, il devra lui courir après, l'assigner au tribunal si nécessaire et demander à un commissaire de justice une saisie de son compte bancaire ou autre mesure d'exécution forcée.

Si, finalement, le syndic ne parvient pas à récupérer les 5 000 €, ce sera une créance irrécouvrable à considérer comme une dépense dont le coût sera réparti sur tous les copropriétaires et non sur le seul acheteur. Mais le syndic devra tout de même répondre de sa négligence et il est assuré contre les risques de responsabilité civile professionnelle.

-----  
Par Nihilscio

Pour le fonds de travaux, le notaire nous a signifié que la cotisation à ce fonds était "à fonds perdu" justement donc non récupérable par le vendeur, mais qu'il est d'usage que l'acheteur rembourse la quote part au vendeur. J'ose espérer que le jour où nous vendrons à notre tour, le notaire aura les mêmes us et coutumes.

Les avances sont en principe remboursables. Il est fait exception à ce principe depuis 2014 pour ce qui concerne le fonds de travaux. L'intention du législateur était de sécuriser la trésorerie du syndicat. Avant l'instauration du fonds de travaux existaient des provisions spéciales pour travaux futurs. Elles étaient obligatoirement remboursées au vendeur et le syndic devait demander à l'acheteur de les reconstituer. Il était assez fréquent que le syndic ait beaucoup de mal à en obtenir le versement par l'acheteur et la trésorerie du syndicat en souffrait.

C'est au moment du compromis de vente que tout se discute. Avant de s'engager, la prudence commande à l'acheteur de s'informer sur la situation de la copropriété : état du bâtiment, prévisions de travaux, procédures en cours etc. Si le compromis ne mentionne pas le fonds de travaux, le vendeur n'est pas en droit de l'ajouter au moment de l'acte authentique. C'est peut-être ce qui vous est arrivé et ce n'est alors pas normal. Vous auriez pu refuser.

-----  
Par Urbicande75

Si il y a eu des provisions, elles étaient en effet exigibles aux dates d'appel de fonds prévues et du coup doivent avoir déjà été portées au compte du vendeur.

Même si le solde du vendeur était à zero en 2021, les provisions dues en 2022 et 2023 doivent apparaître au compte vendeur et ont du vous être remontées dans le pré état daté et le seront dans l'état daté.

En tout état de cause vous n'étiez pas copro à la date d'exigibilité donc pas pour vous. Toujours mieux d'éviter les ennuis, faites le maximum pour informer votre notaire.

-----  
Par isernon

bonjour,

à la signature du compromis de vente, le vendeur doit fournir un certain nombre de documents appelés improprement pré état daté indiquant notamment les sommes susceptibles d'être dues par l'acheteur au syndicat des copropriétaires.

avant la signature, le vendeur (ou le notaire) demande au syndic un état daté qui indique les sommes que le vendeur doit au syndicat des copropriétaires et inversement les sommes qu'il pourrait lui devoir.

l'acquéreur a donc connaissance des dettes du vendeur vis à vis du syndicat des copropriétaires qui seront payées par le notaire au syndic.

salutations

-----  
Par coprolectos

Bonjour,

Ce soit-disant pré-état daté est effectivement une liste de documents, dont tous doivent être dispo sur l'extranet.

Voici ce que dit le Code de la construction... :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000031110561/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000031110561/[/url]

Bonne lecture.

-----  
Par mcondamin

Merci beaucoup je crois qu'avec toutes ces réponses vous m'avez rassuré.  
Pas facile de joindre le clerc de notaire (en vacances), ni la régie (qui me dit de lui adresser un mail et n'y répond pas).  
Mais je connais désormais mes droits car je croyais que la dette était reportée sur l'acheteur si elle n'avait pas été soldée par le vendeur.

Pour le fonds de travaux il n'y a eu aucune "négociation" lors du compromis car notre propre notaire nous a imposé de le rembourser. J'aurais aimé être au courant avant (c'est aussi leur rôle), mais tant pis.

Afin de conclure le thread, je mettrai un petit épilogue une fois la vente terminée.  
Je vous remercie pour votre temps et vos messages!