



Charges de copropriété à payer après la vente

Par lechatlaboule

Bonjour,

J'ai vendu mon appartement en avril 2023. L'acquéreur revient vers moi pour me demander de payer le surplus de charges portant sur la période 09/2021 à 10/2022.

Je précise que l'approbation des comptes sur cette période a eu lieu en mai 2023, à une époque où je n'étais plus propriétaire.

L'acte de vente se réfère au décret de 1967 (article 6-2) mais précise que ça concerne l'exercice en cours. Or rien dans le décret ne l'indique.

Extrait de l'acte de vente :

"En conséquence, les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné que, conformément aux dispositions du Décret n°2004-479 du 27 mai 2004, lors de l'approbation des comptes de l'exercice en cours, le solde créditeur ou débiteur inscrit dans la comptabilité du syndic fera le bénéfice ou la perte de l'ACQUEREUR, les parties s'interdisant de se demander des comptes à ce titre."

Mon notaire me dit que c'est à moi, vendeur, de payer car la période concerne l'exercice précédent (bien que les comptes aient été approuvés en mai 2023).

Je suis dubitative et je pense que c'est à l'acquéreur de payer.

Qu'en pensez-vous ?

Merci!!

Par isernon

bonjour,

Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel est à la charge du copropriétaire vendeur.

Par contre, 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.

source :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32920]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32920
[/url]

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Il faudrait savoir ce qui est écrit avant : « En conséquence ».

Le décret dit qui doit quoi au syndicat après la vente d'un lot. Entre eux l'acheteur et le vendeur ont une entière liberté de contracter. Il est possible qu'en ce qui concerne l'exercice clos vous soyez convenus que l'acheteur reversera au vendeur un éventuel trop-perçu et que le vendeur remboursera à l'acheteur un éventuel moins-perçu.

Par lechatlaboule

Bonjour,

Merci de vos réponses.

Avant cette clause, il est rappelé que les parties se conforment à la loi.

"S'agissant du sort du trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation annuelle des comptes de la copropriété:

Les parties précisent qu'elles entendent se conformer aux dispositions de la loi en la matière, telles que ci-dessus rappelées (Article 6-2 3°/ du décret du 17 Mars 1967)."

En fait, ce qui est problématique c'est que le notaire a écrit "lors de l'approbation de l'exercice en cours", or, rien dans la loi n'indique que le décret s'applique uniquement aux exercices en cours.

Par yapasdequoi

Le décret s'applique sur tous les exercices passés.

Par lechatlaboule

C'est bien ce que je me disais. Le notaire a merdé en parlant d'exercice en cours. Au moins j'apprends. Si je dois revendre un autre bien un jour, je m'en souviendrai!

Merci bcp!

Par yapasdequoi

C'est votre acquéreur qui doit payer pour l'exercice en cours et aussi le passé.

Le notaire n'a pas "merdé" ! Sa clause ne sert à rien.