



## Demande de paiement

-----  
Par Celoni

Bonjour,  
J'ai acheté un appartement le 18/01/2025. J'ai payé ce qui a été calculé par mon notaire avec les données du Syndic, comme prorata des charges de copropriété et Taxe foncière pour l'année en cours., après pré état daté présenté au moment de la signature du compromis de vente en octobre 2024.

Aujourd'hui septembre 2025, le bilan de charges de la copropriété que le syndic me fait arriver (01/012024 au 31/12/2024) laisse un débit de 265? pour l'appartement, qu'ils me demandent de payer.

Je pose la question, en disant si cette somme ne devrait pas être demandée aux anciens propriétaires, car ce sont les charges de 2024, il me dit que seulement si dans l'acte de vente, le notaire a mis une clause pour ajuster ces charges (par exemple un partage au prorata temporis).

Pouvez-vous me dire si c'est comme ça ?

Et dans le cas que ça soit comme ça, si mon notaire ne l'avait pas prévu, serait un oubli de sa part ?

Merci d'avance

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le syndic appelle les fonds à celui qui est copropriétaire à leur date d'exigibilité sans se préoccuper des accords conclus entre le vendeur et l'acquéreur comme en dispose l'article 6-2 du décret 67-223 du 17 mars 1967 : 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.

-----  
Par Celoni

L'approbation de comptes se fait au moment de l'assemblée générale ?

En l'occurrence elle ne s'est pas encore faite, elle devait l'être en juin dernier et a été décalée au mois de novembre prochain....

-----  
Par Nihilscio

Ce que vous avez reçu doit être la provision du quatrième trimestre. Ce doit être écrit sur l'avis.

-----  
Par Celoni

Non, ce que j'ai reçu c'est le bilan de l'année 2024.

Depuis que je suis propriétaire janvier 2025, j'ai déjà reçu d'appel de charges trimestrielles, que j'ai paie rigoureusement le 1er de chaque trimestre (avril, juillet et octobre).

-----  
Par Nihilscio

Le syndic vous a adressé les comptes de l'exercice 2024. Ces comptes font apparaître une insuffisance des provisions par rapport aux sommes effectivement dépensées. Comme le dit le décret, le syndic ne connaît que celui qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité des sommes demandées aux copropriétaires. Normalement ce qui résulte des comptes ne devient exigible que lorsque les comptes sont approuvés. La décision d'approbation ne devant être prise

qu'en novembre, si le syndic vous demande maintenant de verser la quote-part de l'insuffisance afférente à votre lot de copropriété, il anticipe sur une décision qui ne devra être prise le mois prochain.

Quoiqu'il en soit, ce sera bien à vous de payer cette quote-part à la copropriété, ce ne sera pas le précédent copropriétaire que le syndic ne connaît plus.

Il est possible que vous puissiez vous faire rembourser par votre vendeur si c'est stipulé dans l'acte de vente mais le syndic n'a pas à en connaître, c'est une affaire entre vous et le vendeur seulement.

-----  
Par Celoni

Merci beaucoup.J'ai compris.