



## Travaux copro. payes, regul charges et travaux et mise en vente

-----  
Par Nathou

Bonsoir,

J'ai mis en vente mon appart et des travaux de copro ont été votés en dec. 2024. en mal 2025 j aurai fini de payer les travaux (changement chaudière collective votée en urgence et d'autres travaux moins onereux !). Le syndic a budgété très largement la quote part de la chaudière à 3000 euros au lieu de 2100 euros (certainement en cas de mauvais payeur pour être sur que la copro ait une chaudière en mai à l'arrêt du chauffage collectif).

On a le droit à une aide de l'état qui n'a pas été retranchée du montant de la chaudière.

Mon appartement est mis en vente et je me demande si lors de la régularisation des charges pour cette année qui interviendra en 2026, est-ce que ce sera la personne propriétaire du bien en 2026 qui sera remboursée du surplus de la somme payée correspondant à ma quote-part pour les travaux ? (ce qui est le cas pour les charges de copro on s'adresse à la personne dans le lot) ou si le syndic aura obligation de me contacter et de me rembourser ce surplus même si ne suis plus proprio du bien ?

Est-ce que je peux décider de payer uniquement pour les travaux de copro (pour le 3eme appel de fonds) ce que je leur dois d'après le calcul des tantièmes (tantièmes travaux évidemment et pas tantièmes des charges) ?

Je vous remercie tous d'avance pour votre aide.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

L'article 6-2 du décret 67-223

"Article 6-2

Création Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 5 () JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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."

Le syndic fera la régularisation des comptes de charges et le solde des travaux avec celui qui sera propriétaire lors de l'approbation des comptes.

De même pour les subventions futures, elles seront versées à votre acquéreur.

Vous ne pouvez pas surseoir au paiement des provisions qui vous incombent, il faut respecter l'échéancier prévisionnel tel que voté en AG.

Toutefois vous pouvez prévoir dans l'acte notarié que l'acquéreur vous restituera le trop perçu qui ne sera constaté que dans le futur. C'est lui qui vous remboursera le moment venu, pas le syndic.

Vous pouvez aussi (si vous avez les éléments en main pour tout calculer) solder immédiatement ces trop perçus lors de la vente, ceci sans recours ultérieur.

Quand c'est possible, c'est plus simple et évite de futurs litiges avec l'acquéreur.

C'est aussi ce qui est pratiqué pour la taxe foncière habituellement.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

C'est celui qui sera propriétaire lors de l'approbation des comptes en 2026 à qui sera versée le trop payé.

Est ce que je peux décider de payer uniquement pour les travaux de copro (pour le 3eme appel de fonds) ce que je leur dois d'après le calcul des tantièmes

Je ne comprends pas la question. Les appels de fonds sont adressés à la personne qui est copropriétaire à ce moment.

-----  
Par Nathou

dernier question (merci encore !)

pour :

« Vous pouvez aussi (si vous avez les éléments en main pour tout calculer) solder immédiatement ces trop perçus lors de la vente, ceci sans recours ultérieur. »

Ça doit figurer dans l'acte de vente ou est ce qu'il faudrait que cela figure dans la promesse de vente ?

-----  
Par yapasdequoi

Dès le compromis c'est mieux. Parce que si vous changez le prix ensuite, l'acquéreur peut refuser.

-----  
Par Nathou

Merci beaucoup !!!

J'ai eu réponse la réponse à toutes mes questions !