Image not found or type unknown

Vente d'un lot de copropriété: qui paie les charges ? Acquéreur,vendeur ?

publié le **06/08/2015**, vu **21556 fois**, Auteur : Régine VANITOU Avocat Paris

L'article aborde les règles en matière de répartition des charges lors d'une vente d'un lot de copropriété entre le vendeur et l'acheteur.

Il convient de se référer à l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 qui fournit les règles concernant la répartition des charges de copropriété entre le vendeur et l'acquéreur à l'occasion d'une vente d'un lot de copropriété.

Il y est mentionné que « 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. »

Il en résulte que le vendeur est tenu vis-à-vis du Syndicat de copropriété des créances de copropriété liquides et exigibles au jour de la mutation et que l'acheteur est tenu de régler les charges devenues liquides et exigibles après le transfert de propriété réalisé.

Il est donc intéressant de décrypter cet article, et notamment les 3 alinéas qui le composent.

En effet, le premier alinéa règle le cas des provisions dues au titre du budget prévisionnel et fait ainsi référence à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Cet article rappelle ainsi que « Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel.

L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. »

Aux termes du décret, le vendeur devra régler les provisions exigibles avant la vente. Par exemple, si la provision relative au budget prévisionnel voté en 2014 est due le 1er jour de chaque

trimestre et que la vente a lieu le 15 juillet 2015, le vendeur sera tenu des provisions dues pour les 1er, 2ème et 3ème trimestres et l'acquéreur devra régler le 4ème trimestre.

Le 2ème alinéa de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 vise le cas des dépenses « hors budget prévisionnel », dont l'exigibilité est prévue par l'assemblée générale des copropriétaires (travaux par exemple). Il peut s'agir également de sommes dont le syndic peut exiger le versement (avances par exemple).

C'est donc celui vendeur ou acquéreur qui aura la qualité de copropriétaire au moment de l'exigibilité de l'appel de fond qui sera tenu de régler la créance.

Prenons le cas d'une assemblée générale en date du 02 février 2015 qui décide de voter des travaux de remplacement d'une porte de garage pour un montant de 2.000 euros et prévoit que l'appel de fonds relatif à ces travaux sera exigible le 02 mai 2015.

Un copropriétaire doit par exemple supporter la dépense à hauteur de 200 euros.

En cas de vente de son lot le 15 avril, c'est l'acquéreur qui sera tenu de régler l'appel de fonds.

En cas de vente du lot le 05 mai, le vendeur doit régler l'appel de fonds, peu importe la date à laquelle les travaux seront réalisés.

Le 3ème alinéa de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 prévoit que suite à l'approbation des comptes, le trop ou moins perçu sur provisions est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire.

Par exemple, lors de l'approbation des comptes, il s'avère que les travaux de remplacement de la porte de garage évoqués précédemment sont finalement de 1.500 euros, c'est l'acquéreur qui se verra crédité de 50 euros. Si par contre, le coût des travaux est de 2.500 euros, l'acquéreur devra acquitter 50 euros de plus.

La bonne notification au Syndicat des copropriétaires du transfert de propriété est donc essentielle.

Enfin, il convient de préciser que le vendeur et l'acquéreur peuvent déroger par convention aux règles de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 et aménager ainsi des règles différentes concernant la répartition des charges entre eux. Toutefois, cette convention n'est pas opposable au Syndicat des copropriétaires qui appliquera les règles légales prévues par le texte.

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

http://www.vanitou-avocat.fr

http://www.vanitou.com

contact@vanitou.com

Tél : 01.42.66.44.84

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés