Image not found or type unknown

Les régles lors de la vente ou l'achat d'un lot de copropriété

publié le **24/03/2018**, vu **15270 fois**, Auteur : Cabinet d'Avocat SAGAND

La vente ou l'achat d'un bien dans une copropriété engendre l'application de régles spécifiques liées à la répartition des charges notamment entre vendeur et acquéreur.

Le statut de la copropriété s'applique aux immeubles bâtis ou groupes d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots de copropriété.

La vente d'un bien en copropriété diffère des autres ventes immobilières en ce qu'elle implique l'application de règles spécifiques concernant la répartition des charges liées à la copropriété charges générales et charges liées aux travaux) entre le vendeur et l'acquéreur, outre les charges fiscales.

Il est donc recommandé d'anticiper la question des charges lors de l'acquisition ou de la vente d'un lot de copropriété, au besoin en prévoyant certaines clauses dans la promesse de vente ou l'acte définitif de propriété.

I- Les charges de copropriété

Le décret du 17 mars 1967 prévoit en son article 5 le contenu de l'**état daté qui est le document permettant de répartir les dépenses liées aux charges et travaux de la copropriété entre l'acquéreur et le vendeur**. C'est le syndic qui doit transmettre ce document au notaire chargé de l'acte de vente. L'état daté contient trois parties :

1. **Les sommes dues par le nouveau copropriétaire**

Reconstitution des avances ; provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ; provisions non encore exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel

1. **Les sommes dont le syndicat est débiteur à l'égard du vendeur**

Avances ; provisions du budget prévisionnel pour des périodes postérieures à la période en cours et devenues exigibles pour déchéance du terme

1. **Les sommes dues au syndicat par le cédant**

Avances exigibles ; provisions exigibles du budget prévisionnel ; provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ; charges impayées des exercices antérieurs ; sommes dont le copropriétaire a obtenu le paiement différé à la suite de travaux décidés par le syndicat ou dues à titre d'emprunt

L'article 6-2 de ce même décret répartit les charges entre le vendeur et l'acquéreur. Il y a trois catégories de sommes à envisager :

1- Les provisions du budget prévisionnel

Elles sont relatives aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble. Elles incombent au vendeur.

1. **Les provisions des dépenses non comprises dans le budget**

Elles sont relatives, en pratique aux dépenses de travaux et incombent à celui qui est copropriétaire lors de la vente.
Selon la Cour de Cassation, il faut prendre en compte la date à laquelle les appels de fonds ont été effectués pour déterminer celui qui est le copropriétaire (Cass. Civ 3ème, 7 octobre 2009, n° 08-19631).

1. **Le trop-perçu ou le moins-perçu sur provision**

Il est porté au crédit ou au débit de celui qui est propriétaire lors de l'approbation des comptes.
Il faut prendre en compte la date à laquelle le transfert de propriété est notifié au syndic, pour déterminer qui du vendeur ou de l'acquéreur est le propriétaire.

Par ailleurs, l'acquéreur et le vendeur peuvent librement aménager la répartition des dépenses liées à la copropriété dans leur contrat de vente. En pratique, par exemple, lorsque la vente intervient en cours de trimestre, il est fréquent de prévoir de manière contractuelle que l'acquéreur remboursera au vendeur au moment de la vente sa quote-part de charges du trimestre.

Par exemple, pour une vente qui intervient au cours du 2e trimestre, en principe c'est le vendeur qui règlera l'intégralité du 2ème trimestre (avril, mai juin) de charges au syndicat des copropriétaires. Néanmoins, si le vendeur et l'acquéreur ont prévu une répartition équitable entre eux au prorata-temporis, le notaire demandera à l'acheteur le jour de la signature de l'acte de vente de rembourser sa quote-part au vendeur correspondant à la période depuis la vente du bien jusqu'à la fin du 2e trimestre.

Cependant, ce contrat est inopposable au syndicat des copropriétaires, comme le souligne l'article 6-3 du décret du 17 mars 1967 lequel dispose que *« Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux ».* C'est-à-dire que le syndic quant à lui adressera les appels de fonds à celui qui est propriétaire à cette date, peu importe l'accord conclu entre le vendeur et l'acquéreur.

II Quid de la répartition de l'impôt afférant au lot de copropriété vendu ?

Les règles prévues par loi peuvent, dans certains cas, se révéler inadaptées à la situation factuelle de la vente. Il en est ainsi de la répartition de **la taxe foncière**.

L'article 1415 du code général des impôts prévoit que pour la taxe foncière et la taxe d'habitation, le redevable de l'impôt est celui qui est propriétaire au 1er janvier de l'année d'imposition, quand bien même ce dernier aurait vendu son bien quelques jours suivants cette date.

A cet égard, l'acte de vente prévoit usuellement une alternative plus souple et plus équitable pour les parties. Ainsi, s'agissant de la taxe foncière, l'usage est de fixer dans le contrat de vente une règle de répartition de cette taxe entre le vendeur et l'acquéreur, selon la date de la vente, sous forme de prorata.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Attention, l'application du prorata n'est pas possible concernant **la taxe d'habitation** car son montant varie en fonction de nombreux facteurs tels que le revenu ou la situation familiale. Donc, l'usage est de laisser l'occupant, au 1er janvier, payer la charge de l'impôt pour toute l'année.

En conclusion, afin d'éviter les déconvenues lors d'une vente d'un lot de copropriété, il est conseillé de se renseigner et de prévoir au préalable les charges que devront supporter le vendeur et l'acquéreur, au besoin en prévoyant des clauses contractuelles, négociées en amont entre les parties.

Maître Ilanit SAGAND-NAHUM, Avocat au Barreau de Paris

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés