Image not found or type unknown

Les charges impayées lors de la mutation d'un lot en copropriété

publié le **24/04/2017**, vu **14175 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Lors d'une vente d'un lot d'un immeuble en copropriété, le vendeur du bien peut détenir une dette à l'égard du syndicat des copropriétaires.

C'est au cours de l'apurement des comptes qu'apparaisse l'ensemble des créances liquides et exigibles du syndicat qui incombent au vendeur au titre de charges impayées.

En effet, le paiement de la quote-part de charge ou de provision exigible jusqu'à la date de la mutation est une obligation personnelle du copropriétaire, dont le remboursement ne peut être sollicité de l'acquéreur.

Ainsi, le vendeur, s'il détient une dette à l'égard du syndicat au titre de charges impayées, est tenu de notifier à celui-ci un avis de mutation.

En application de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, cet avis de mutation doit être délivré par le notaire rédacteur de la vente au syndic par courrier RAR dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété.

L'objet de l'avis de mutation est donc de fixer le point de départ du délai imparti au syndic pour former opposition au versement des fonds.

Cette opposition emporte deux conséquences :

- Le blocage du prix de vente pour le montant de la créance du syndicat ;
- La mise en œuvre du privilège immobilier spécial de l'article 2374 du code civil.

L'opposition se justifie au regard du fait que le règlement de ces créances doit intervenir avant que le prix de la vente soit effectivement versé au vendeur.

A cet égard, depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes dues.

A défaut d'accord dans les 3 mois après l'opposition régulière du syndic, le notaire verse les sommes retenues au syndicat, sauf en cas de contestation devant les tribunaux.

Enfin, si l'avis de mutation n'est pas envoyé, le syndic peut introduire une instance devant le tribunal saisi de l'attribution du prix, pour obtenir paiement de ses créances garanties par le privilège immobilier spécial.

En outre, tout paiement du prix lui sera inopposable, l'acquéreur se retrouvera condamné à payer l'arriéré de charges dû par le précédent propriétaire (Civ. 3e 7 novembre 2007, n°06-18.847).

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information (en cliquant ici).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 Boulevard Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés