Image not found or type unknown

Le vendeur d’un immeuble peut-il être contraint au paiement des charges après la vente?

publié le **16/01/2014**, vu **3475 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Le 15 novembre 2013, le Conseil d’Etat a jugé qu’une société ayant vendu un bien immobilier compris dans le périmètre d’une association syndicale autorisée ne peut utilement se prévaloir de la circonstance qu’elle n’était plus propriétaire du bien en cause pour obtenir la décharge des redevances syndicales.

Le Conseil d’Etat, dans un arrêt rendu le 15 novembre 2013, a tranché par l’affirmative.

S’il est désormais classique qu’en matière de copropriété traditionnelle, un vendeur peut être contraint au paiement des redevances syndicales en cas de mutation d’un lot de copropriété, la question s’est posée dans le cas des régimes dérogatoires à la loi de 1965.

Réputées de gestion plus souple, les associations syndicales doivent respecter un certain nombre d’obligations.

Ainsi, le Conseil d’Etat rappelle l’obligation d’information qui pèse sur le vendeur en cas de mutation d’immeuble.

L’association syndicale autorisée (ASA) est un groupement de propriétaires de biens immobiliers voisins.

Elle a pour objet d’effectuer en commun des travaux d’aménagement spécifiques, d’amélioration ou d’entretien tels que la création de voiries privées, de canaux d’irrigation, de digues contre les inondations….

Les associations syndicales autorisées (ASA) sont assimilées à des établissements publics contrôlés par l’Etat et connaissant une grande implication des collectivités locales (gestion de l’eau, lutte contre les nuisances, prévention des incendies, etc.). Elles sont dissoutes par arrêté préfectoral publié au recueil des actes administratifs.

C’est pourquoi tout litige survenant dans une ASA doit être porté devant les juridictions administratives.

Obligation d’information du vendeur

Si le propriétaire d’un bien compris dans le périmètre de l’association syndicale peut librement le vendre à tout moment, reste néanmoins tenu à une obligation d’information.

En effet, l’article 3 de l’ordonnance du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires dispose que *« Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre d'une association syndicale, avis de la mutation doit être donné,* ***dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965*** *fixant le statut de la copropriété des immeubles*

bâtis, à l'association qui peut faire opposition (…) pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire ».

Aux termes de 20 de la loi de 1965 le vendeur doit notifier, sans délai, au syndic de copropriété tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot.

L'information doit être notifiée au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le courrier du syndic doit en outre préciser :

- les noms, prénoms et domicile de l'acquéreur,

- ceux du mandataire prévu dans le cadre d'un bien vendu en indivision ou usufruit le cas échéant,

- les accords éventuellement conclus concernant les modalités de remboursement de l'emprunt collectif en cours le cas échéant.

Ainsi, outre l'information due à l'acquéreur, le vendeur doit informer l'association syndicale du changement de propriétaire dès que la vente est réalisée (après la signature chez le notaire).

Cette information peut dans certains cas être réalisée par le notaire ou l'acquéreur.

La sanction du défaut d'information

A défaut d'information de l'Association syndicale en cas de mutation de propriété d'un immeuble compris dans le périmètre de l'association, **l'ancien propriétaire demeure redevable des redevances mises à sa charge**.

C'est exactement ce que nous rappelle le Conseil d'Etat dans l'arrêt du 15 novembre 2013 par lequel il fait une application de l'article 3 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires.

Lors de la vente d'un bien immobilier, il vous est fortement conseillé de prendre contact avec votre ASA ou Syndic afin lui demander l'état des sommes restant dues par vous.

Vous devez par ailleurs veiller à l'informer de la vente de votre bien.

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

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés