



L'obligation aux charges de copropriété en cas de vente en l'état futur d'achèvement

Fiche pratique publié le 07/08/2014, vu 2037 fois, Auteur : [Jean de Valon, Avocat](#)

A partir de quel moment l'acquéreur d'un lot doit-il les charges de copropriété en cas de vente en l'état futur d'achèvement

Une société fait édifier un immeuble sur un terrain lui appartenant qu'elle a placé sous le régime de la copropriété et vendu par lots en l'état futur d'achèvement.

En février 1975 (ce n'est pas récent) des particuliers acquièrent des lots de l'immeuble dont la livraison était prévue en août 1975.

Mais la société a été condamnée par un arrêt ... de mars 1983 à délivrer les lots.

Par ailleurs le syndicat des copropriétaires a assigné les acquéreurs en paiement de l'arriéré des charges de copropriété.

En cause d'appel (sur renvoi après cassation), la demande du syndicat a été accueillie au motif qu'un immeuble vendu par lots en l'état futur d'achèvement se trouve soumis au statut de la copropriété dès qu'il est pour partie habitable et qu'il appartient à deux copropriétaires au moins et que la défaillance du vendeur dans son obligation d'achever les parties privatives d'un lot n'exonère pas l'acquéreur de celui-ci du paiement des charges de copropriété.

Il devrait donc payer les charges communes quand bien même il ne pourrait jouir de ses parties privatives.

Dans [un arrêt du 22 janvier 2014](#) la Cour de Cassation estime, quant à elle, que l'acquéreur n'est tenu des charges de copropriété qu'à partir de l'achèvement des lots et que ce n'est donc qu'à partir de cet achèvement que les charges peuvent être considérées comme exigibles à son égard.

Ce qui change les choses !

Heureusement pour l'acquéreur car le lecteur observera que la livraison était prévue en 1975 ... Quarante ans de difficultés !