Image not found or type unknown

Charges antérieures à achat d'un bien vendu en l'état

Par **PsyStorm**, le **30/05/2016** à **23:01**

Bonjour,

Le syndic de ma résidence de demande de payer l'entièreté des charges de l'année 2015 alors que je n'y ai été propriétaire qu'un peu plus de 5 mois cette année-là.

J'ai acquis un appartement neuf 'en l'état' selon le contrat de vente (je suis le premier propriétaire en dehors du promoteur, il ne s'agit pas en VEFA).
L'appartement d'après ce qu'on m'a dit avait été réservé mais, suite à un divorce antérieur à la livraison a été remis sur le marché.
J'ai visité pour la première fois l'appartement en mars 2015 et l'acte notarial avec la remise des clés s'est faites le 21/07/2015.

Les premiers lots ont été livré en janvier 2015.
La première AG a eu lieu le 24/08/2015 où le syndic provisoire a été remplacé et où un vote sur le budget prévisionnel a été effectué.
Deux appels de fonds sur la base du budget prévisionnel ont été envoyé concernant l'année 2015.
Le syndic me réclame l'entièreté des sommes des appels de fonds qui couvrent la période du 01/01/2015 au 31/12/2015.

Je leur ai signalé à deux reprises par LRAR que mon contrat stipulait ceci :
RAPPEL DE LA LOI N° 2014-366 DU 24 MARS 2014
POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ
*A - **En application des dispositions de l'article L721-2 du Code de la construction et de l'habitation devront être annexées au présent avant-contrat les***
***pièces suivantes** :*
(…)
Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :
- Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente
*- Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et **les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur***
- L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-àvis des fournisseurs

Or aucun document annexé à mon contrat, ne précise de sommes dont je serais redevable au

syndicat des copropriétaires.

J’ai par ailleurs précisé qu’en attendant le re-calcul des charges par leur soin me concernant et afin de ne pas porter préjudice à la copropriété, j’avais payé (en détaillant bien le calcul) au prorata temporis du temps où j’ai réellement été propriétaire sur l’année 2015).

Le syndic semble se contre fiche de mon cas, maintient sa position comme quoi je serais redevable de l’entièreté des charges de l’année 2015.

Je trouve ça un peu gonflé, ça me ferais des charges de 360€/ mois sur les 5 mois et quelques jours passés en 2015 pour un T3 neuf !
En plus ça voudrait dire que l’on me demanderait de payer des charges à un moment où je ne savais même pas que cette résidence existait (ma première visite ayant eu lieu en mars) et pour des services dont je n’ai eu aucune jouissance (nettoyage des parties communes, électricité des parties communes, charges d’ascenseur, entretient des espaces verts etc.).
C’est un peu comme si vous achetiez une voiture en décembre et que l’assureur vous demande de payer l’assurance pour l’année entière qui vient de s’écouler.

J’aimerais donc avoir un avis éclairé sur la question svp ?

Merci bien.

Par **springfield**, le **31/05/2016** à **13:39**

Bonjour,

Il faudrait savoir les dates dès exercices comptables (chez moi, c'est du 1er avril au 31 mars).

Je suis curieux de savoir comment vous avez pu calculer au prorata temporis de votre présence sachant que les dépenses réelles ne le sont pas (en proportion). Je m'explique: il y a bien sûr un nombre de factures mensuelles (eau, EDF, contrats de nettoyage) et il peut y avoir un paiement annuel (typiquement l'assurance de la copropriété qui est une dépense importante).

Est-ce que le CS a fait le controle des comptes ? Une régularisation vous a t'elle déjà été transmise ?

Par **PsyStorm**, le **01/06/2016** à **22:52**

Bonjour,

Pardonnez-moi pour le retard de ma réponse.
Les exercices comptables vont du 1er janvier au 31 décembre.

Le calcul au prorata temporis est une calcul arbitraire que j’ai détaillé dans mes deux recommandés (un part appel de fonds pour 2015) en prenant bien entendu le soin de préciser

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

que j’attendais de leur part le calcul définitif prenant soin de ma date de signature chez le notaire pour payer le complément ou à défaut percevoir le trop perçu.
Donc c’est juste une solution temporaire qui a l’avantage 1) de montrer ma bonne fois (je ne suis pas là pour ne pas payer ce que je dois, 2) pour ne pas bloquer la gestion de la copropriété.

Le CS a bien fait le contrôle des comptes à il a deux semaines je crois.
Je n’ai eu de retour, la prochaine AG aura lieu mi juin.
Mais bon je ne les vois pas traiter mon cas en particulier sachant de 95% des copropriétaires ont réceptionnés leur logement en janvier.

Mon appartement avait était (d’après ce que le promoteur m’avait dit) remis sur le marché suite à un divorce avant la fin des travaux.

A ce jour aucune régularisation prenant en compte ma date d’achat (21/07/2015) n’a été effectuée.

Par **springfield**, le **04/06/2016** à **21:32**

Bonsoir,

Ce n'est que mon interprétation mais… d'après les dates, le précédent propriétaire (le promoteur) n'était pas en état de connaître cette partie de provision de charges puisque l'AG a eu lieu après votre mutation. C'est donc normal que le syndic vous réclame ces sommes puisque vous êtes le propriétaire à ce moment là. Sinon le notaire l'aurait su (état daté).

Le fait que l'appartement a été remis sur le marché suite à un divorce ne compte pas… puisque c'est le promoteur qui vous le vend. La mutation n'a pas eu lieu.

La première année "comptable" (j'insiste sur ce terme) est toujours particulière. Lors de la régularisation après étude des comptes par le C.S. (ou des propriétaires), le Syndic adresse un document faisant état du compte propriétaire avec les différents appels de charges ainsi que la différence avec le budget réel.

Si jamais le budget réel était inférieur aux différents provisions trimestrielles de charges, l'appel de charges suivant sera réduit de la différence.

Je ne connais pas votre CS mais je pense qu'il serait pertinent de leur demander une explication générale en AG. Cela en intéressera plus d'un :)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés