



charges de copropriété 2010

Par **al34**, le **03/07/2010** à **06:05**

J'ai acheté un bien immobilier en mars 2010. Lors de la réunion des copropriétaires, on me demande à titre de charges 2010 le règlement de impôts fonciers 2009 ainsi que des factures edf 2009.
Est ce normal?

Par **dobaimmo**, le **03/07/2010** à **17:50**

l'année comptable de la copro va de quelle date à quelle date ?
cordialement

Par **al34**, le **03/07/2010** à **19:31**

Je n'ai aucune précision, je suppose du 1er janvier au 31 décembre. Cordialement

Par **dobaimmo**, le **03/07/2010** à **19:51**

lisez les documents qui sont joints à la convocation à l'assemblée générale car justement, c'est marqué dans le décompte annuel.
autrement, je ne peux pas répondre à votre question. il est assez rare que l'année comptable soit du 1er janvier au 31 décembre car elle commence le mois où l'immeuble a été livré et c'est rarement le 1er janvier.....
cordialement

Par **al34**, le **04/07/2010** à **09:14**

J'ai eu beau lire et relire ma convocation d'assemblée générale, je n'ai trouvé aucune date se rapportant à l'année comptable. En tout cas, merci de m'avoir répondu.
Cordialement

Par **dobaimmo**, le **04/07/2010** à **09:39**

Bonjour

ce n'est pas dans la convocation. dans la convocation, vous avez sans doute une motion : approbation des comptes

dans les pièces annexes à la convocation, vous avez notamment ces comptes (année comptable) et le budget prévisionnel de l'année suivante

Par **al34**, le **04/07/2010** à **11:18**

Non plus dans les pièces annexes, par contre, je viens de relire mon compromis de vente. Je cite un extrait concernant la taxe foncière: concernant la taxe foncière, il sera procédé entre les parties au décompte jour pour jour de leur quote part respective en tenant compte de la date d'entrée en jouissance. Le nouveau propriétaire supportera la part de la taxe foncière postérieure à cette date et le versera directement à l'ancien propriétaire.

Il se trouve que l'ancien propriétaire est aussi le syndic. C'est en tant que syndic qu'il me réclame cette taxe. Le choix d'un nouveau syndic était d'ailleurs à l'ordre du jour de la dernière assemblée de copropriétaires.

Ce qu'il faut retenir du texte, si j'ai bien compris, c'est que je ne dois pas payer la taxe 2009, ayant acheté en mars 2010, j'aimerais néanmoins un avis sur la question.

Cordialement.

Par **dobaimmo**, le **04/07/2010** à **13:21**

En ce qui concerne la taxe foncière de votre appartement, la réponse est simple : le vendeur la reçoit, en est redevable vis à vis de l'administration fiscale et contractuellement, vous lui reverserez la différence entre le jour de votre entrée en jouissance (qui correspond en général au jour de la signature de l'acte authentique de vente) et le 31 Décembre.

En ce qui concerne les taxes foncières copropriété, la réponse est bien moins simple : on fait des comptes annuels, par exemple du 1er Septembre 2009 au 31 Août 2010. dans cette année comptable sont dus les taxes foncières 2009 entre autres, ainsi que les autres charges courantes : assurance immeuble, électricité parties communes, etc... en général, il y a un provisionnement par trimestre, puis en fin de compte une régularisation. comme vous êtes propriétaire au moment de la régularisation, c'est vous qui devez payer le solde débiteur ou recevoir le solde créditeur. auriez vous la date de la précédente AG ? cordialement

Par **al34**, le **04/07/2010** à **14:17**

c'était le 2 juillet 2010
Cordialement

Par **dobaimmo**, le **04/07/2010** à **19:21**

Re
on pourrait donc déduire que les comptes sont effectivement du 1er Janvier au 31 Décembre effectivement.
1er Janvier au 31 Décembre 2009 avec approbation des comptes dans les six mois soit au plus tard normalement le 30 Juin 2010
donc les taxes foncières 2009 sont bien dans l'exercice clotûré.

Par **al34**, le **05/07/2010** à **06:53**

Cela voudrait il dire en clair que si l'AG s'était tenue le 30 juin, j'aurai à régler les taxes 2009, alors que le 2 juillet, c'est un peu à ma libre appréciation?

Par **dobaimmo**, le **05/07/2010** à **07:10**

non. pas du tout.
si l'exercice est du 1er Janvier au 31 Décembre 2009, il y a six mois (mais les syndics ne sont pas toujours à un jour près) pour approuver les comptes.
si l'assemblée avait eu lieu avant votre achat, c'était pour votre vendeur.
mais là, vous étiez propriétaire au jour de l'AG qui a entériné le débit. c'est donc pour vous

Par **al34**, le **05/07/2010** à **17:36**

je tiens à vous remercier pour tout ces renseignements.
Cordialement