



Charges de copropriété année N - 2

Par **Marc59**, le 22/01/2024 à 14:40

Bonjour,

J'ai acheté un appartement en juin 2023.

L'exercice comptable de la copropriété démarre en juillet N et se termine en juin N+1.

Le syndic me demande une régularisation de charges pour la période juillet 2021 / juin 2022.

Peut-il remonter deux ans en arrière pour cette régularisation, sachant que l'AG juillet 2022/ juin 2023 n'a toujours pas eu lieu ?

en vous remerciant,

Marc

Par **Pierrepaulejean**, le 22/01/2024 à 14:59

bonjour

ce ne sont pas les dates de l'exercice qu'il faut prendre en compte, mais la date de l'AG qui a approuvé les comptes

a quelle date ont été approuvés les comptes 2021/2022 ?

Par **Marc59**, le 22/01/2024 à 15:04

L'AG a eu lieu le 30 juin 2023, soit un an après la clôture....

Le syndic pourra-t-il dans ce cas me réclamer ensuite une régularisation pour l'exercice 2022/2023 lorsque l'AG aura lieu ?

Je trouve surprenant de devoir payer des régularisations sur les deux dernières années...

Par **yapasdequoi**, le **22/01/2024** à **15:26**

Bonjour,

Il faut se référer aux textes légaux pour comprendre que vous devez payer cette régularisation.

[quote]

[Article 6-2](#)

[Création Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 5 \(\) JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004](#)

[/quote]

[quote]

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de **celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.**

[/quote]

Par **Pierrepauljean**, le **22/01/2024** à **15:34**

vous auriez pu le voir en lisant les PV des AG qui vous ont été transmis

Par **Marc59**, le **22/01/2024** à **23:06**

Dans ce cas de figure quel est l'intérêt de l'état daté qui précise les éventuelles dettes du vendeur envers la copropriété ?

Dans mon cas, aucune dette n'était précisée.

Par **yapasdequoi**, le **23/01/2024** à **00:17**

L'état daté indique seulement les dettes exigibles à la date de l'acte, pas celles qui vont tomber le lendemain ou 10 jours après.... Et le solde aurait pu être créditeur....

Vous auriez pu mettre une clause dans l'acte pour solder cet exercice entre vous et le vendeur.