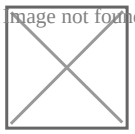


# Régularisation annuelles des charges alors que je n'y habitais pa

Par **Franck54000**, le **07/11/2017** à **18:05**

Bonjour,
je viens de recevoir l'appel de fond du 4ème trimestre de cette année; avec en plus, le solde des charges courantes 2015 & le solde des charges courantes 2016.
Or, j'ai acheté l'appartement et emménagé le 28/12/2016.
Le syndic me dit que c'est à moi de payer ces soldes mais j'aimerais savoir s'il n'y a pas moyen de contourner et de faire payer les anciens propriétaires.
Voici le mail du syndic :

Bonjour.

Concernant les régularisations annuelles des charges, elles incombent à la personne copropriétaire au jour de l'AG approuvant les comptes (années 2015 approuvée le 03/02/2017 et année 2016 approuvée le 04/07/2017). Je vous invite à vous rapprocher de votre notaire afin de voir ce qui était convenu avec le vendeur, sachant que cela ne concerne que vendeur et acquéreur, pas le syndic.
A mon niveau, il n'y a aucune régularisation à effectuer malheureusement.

Cordialement.

Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :
Article 6-2
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.
Article 6-3
Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Par **santaklaus**, le **07/11/2017** à **18:20**

Bonjour,

S vous étiez vous propriétaire du bien au jour de l'AG du 03/02/2017, les anciens propriétaires ne vont pas payer votre place.

SK

Par **Franck54000**, le **07/11/2017** à **18:28**

Oui, c'était bien moi, mais personne ne m'a prévenu ni lors du compromis, ni lors de la signature.
Je trouve pas ça normal, et encore moins le fait de devoir payer le solde des charges 2015 & 2016 alors que ce n'était pas moi le propriétaire à l'époque

Par **santaklaus**, le **08/11/2017** à **07:41**

Bonjour,

Comme le précise votre syndic, Décret n°67-223 du 17 mars 1967 Article 6-2,c'est le propriétaire du bien le jour des appels de fonds ou régularisation des comptes qui paie.

La loi détermine donc à quel moment les charges incombent au nouveau propriétaire sauf « petits arrangements," devant le Notaire avec le vendeur.

Pour votre malheur, Le syndic a régularisé les comptes annuels de 2016 et de 2017 lors de l'AG du 4/7/2017. Vous étiez déjà propriétaire et je suppose, présent à l'AG du 4/7/2017 pour demander toutes informations nécessaires.

Regardez, "l'Etat Daté" transmis par le Syndic au Notaire, récapitulant les sommes dues et notamment la 3 eme partie « Sommes incombant au nouveau copropriétaire pour les lots objets de la mutation ». De plus, le syndic transmet les procès verbaux des assemblées générales des deux dernières années où il est indiqué si les comptes des années antérieures ont été approuvés. Bref des informations portées à votre connaissance.

Si vous estimez ne pas avoir été, suffisamment, prévenu par le Notaire, prenez contact avec lui pour qu’il mette en oeuvre sa responsabilité civile professionnelle aux fins d’être remboursé pour absence d'information et de conseil.

SK

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **santaklaus**, le **08/11/2017** à **08:21**

Re

J'ai oublié de vous indique qu'il faut vérifier ce que le syndic a exactement indiqué dans cet état daté, car si le syndic a écrit que le vendeur ne devait rien il peut engager sa responsabilité et a donc fait une erreur.

Mais aussi, le syndic ne peut réclamer des charges qu'avec la preuve du vote de ces charges et de leur répartition entre les copropriétaires.( Approbation des comptes).

Pas facile.

SK

I

Par **Franck54000**, le **08/11/2017** à **14:14**

Bonjour, merci pour votre réponse, je vais me jeter dans les papiers pour voir ce qui est exactement écrit.
Merci encore

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés