



## **mise en demeure des charges de copropriété 2008**

Par **chan**, le **21/07/2010** à **17:01**

Bonjour,

en mai 2009, ma compagne et moi nous avons acheté une maison dans un lotissement qui comprend 18 pavillons donc un syndic.

au moment de la signature chez le notaire l'AG n'était pas encore passé, il s'est déroulé en juin 2009.

en septembre nous recevons un courrier du syndic pour le solde des charges 2008.

nous contactons le syndic, il nous informe que le solde des charges 2008 correspond à la consommation d'eau. nous avons un compteur d'eau individuelle dans chaque maison.

nous avons fait des recherches et nous avons trouvé quelque point qui nous semble curieux.

avant la date de signature un questionnaire du syndic est envoyé au notaire en indiquant les sommes restant dû par l'ancien propriétaire en date du 12 mai 2009. nous avons trouvé une copie de la lettre de convocation ainsi que l'état détaillé des charges de 2008 édité en date du 1 mai 2008. et que la date de l'AG était consignée.

pourquoi le notaire n'a pas prévu et discuter avec nous ?

donc à la date du questionnaire le syndic connaissez déjà le solde restant du des charges de l'ancien propriétaire.

je ne comprends pas pourquoi il ne l'a pas indiqué dans le questionnaire voir même provisionner cette somme en attente de l'AG et surtout prévenir le notaire.

à la sorti de l'ancien propriétaire nous avons fait un état des compteurs d'eau et d'électricité avec contre signature des deux parti.

dans le questionnaire il n'est pas indiqué que nous devons payer des honoraires de mutation, mais il est bien indiqué pour l'ancien propriétaire.

nous venons de recevoir une mise en demeure pour le paiement des charges 2008 + les honoraires de mutation. sous huitaine.

merci d'avance de votre réponse.

Par **dobaimmo**, le **21/07/2010** à **18:52**

Bonjour

je suppose qu'il s'agit d'une copropriété horizontale d'après ce que vous décrivez et non d'un lotissement.

il faudrait demander au notaire la copie de la notification de l'article 40 qu'il a dû faire après la vente (obligation de notification d'une vente en copro, au syndic) avec la copie de l'accusé réception.

il faudrait également savoir si le syndic a réclamé alors au notaire par voie d'huissier le solde débiteur qui existait à l'époque (le montant des sommes dûes indiquées dans le questionnaire et non réglées par ex). s'il ne l'a pas fait après la notification, c'est pour lui. si le notaire a oublié de notifier, c'est une faute.

par contre, si la somme n'avait pas été réclamé à l'époque, que le relevé des compteurs a été fait après, et que la mise en recouvrement initiale de la somme est postérieure à votre entrée dans les lieux, c'est pour vous  
cordialement

Par **chan**, le **22/07/2010** à **09:48**

Bonjour,

pour le relevé des compteurs, elle a été fait que deux mois après la signature chez le notaire, puisque l'ancien propriétaire est resté dans les lieux pendant deux mois.

la validation des comptes a été effectuée qu'un mois après notre signature.

donc la mise en recouvrement s'est effectuée après notre rentré en septembre 2009.

pensez vous que nous puissions faire quelque chose concernant l'état des comptes édités qui indique bien les comptes de chaque copropriétaire avant l'envoi du questionnaire chez le notaire

ainsi que le relevé des compteurs.

merci pour votre réponse.

Par **dobaimmo**, le **22/07/2010** à **10:49**

Bonjour

Pour les sommes dûes figurant sur le questionnaire syndic, je m'en tiendrais à ce que je vous ai dit précédemment.

pour les relevés des compteurs et factures émises postérieurement à votre achat : c'est normal que le syndic vous l'envoie et c'est vous qui en êtes redevable légalement.

ceci étant, sur ce dernier point, il peut y avoir une clause contractuelle à l'intérieur de votre acte qui stipule une répartition des charges générales prorata temporis, ce qui vous permettrait de demander un remboursement partiel à votre vendeur

cordialement