



L721-2 CCH - b) Sommes Acquéreur au Syndicat

Par Idoubi

Bonjour,

En rédaction de mon "pré-état daté", je bute sur le point :

b) Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur

L'exercice comptable N se clôt à la fin du mois de mars (nous ne sommes pas en année civile). Toutes les charges prévisionnelles sur N sont appelées et payées.

Concernant les charges susceptibles d'être dues par l'acquéreur (on oublie les avances et autres, ça c'est bon, je parle juste des charges générales ici), dois-je, pour le pré-état daté, considérer tous les trimestres à venir, soit 4, ou seulement les 3 derniers, sachant que je vivrai dans le logement les 3 premiers mois de l'exercice comptable à venir et que, de toute façon, il y aura répartition au prorata.

Le compromis doit être signé avant la fin du mois.

Merci de vos lanternes

Par ESP

Bonjour

Ce n'est pas à la date du compromis, sauf accord mentionné dans celui ci.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32920]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32920
[/url]

Celui qui est copropriétaire au moment de l'appel de fonds est intégralement redevable.

La loi impose au contraire au syndic de réclamer le montant global du trimestre à celui qui est copropriétaire au moment de l'appel de fonds, c'est-à-dire au premier jour de chaque trimestre.

Par Idoubi

Merci de votre retour.

L'article dit :

Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel est à la charge du copropriétaire vendeur.

Par contre, le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel est à la charge de celui qui est copropriétaire au moment où le paiement est exigé.

Ce qui sous-entend, si je comprends bien, que je suis redevable de toutes les provisions qui ont été votées.

Or, partant à la fin du premier trimestre comptable, ce texte m'interpelle. J'ai conscience que ça sera réparti au prorata de toute façon.

Concrètement, si je marque quelque chose du type (XXX est le montant d'un trimestre) :

Date de mutation prévisionnelle 30/06/21

Provisions à la charge du copropriétaire vendeur :

XXX? exigibilité : 01/04/2021

Provisions à la charge du nouveau copropriétaire :

XXX? exigibilité : 01/07/2021

XXX? exigibilité : 01/10/2021

XXX? exigibilité : 01/01/2022

Est-ce qu'on est sur quelque chose de cohérent et d'acceptable?

Merci du retour.

Par AGeorges

b) Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur

Du fait des autres précisions apportées par le pré-état daté, il devrait s'agir des appels de fonds spéciaux, prévus par une AG antérieure et qui serait échus après la date effective de l'achat.

En effet, comme ESP l'a rappelé, le Syndic fait payer celui qui est propriétaire au moment de l'appel. Pour les charges régulières, bien sûr, vous établirez un prorata avec votre acheteur, ceci se réglant hors Syndic. Et comme les charges sont payables d'avance, en général, c'est l'acheteur qui devra un peu de sous au vendeur ... sauf cadeau inespéré.

Normalement, comme vous devez fournir les PV des 3 dernières AG à votre acheteur, cela devrait y être indiqué. Mais je pense que cet ajout (un peu bizarre, on pense d'abord à une faute de frappe) permet d'ajouter de la clarté pour l'acquéreur ...

Exemple :

Au 4e trimestre 2021, appel de fonds pour refaire le toit de l'appentis qui héberge la pompe à chaleur. Pas urgent, mais prévu. Et celui qui signe en juin 2021, aura à honorer cet appel de charges. C'est bien de la savoir, précisément.

La formulation peut aussi prêter à confusion, mais n'oublions pas que, si c'est le Syndic qui émet les appels de charges, il le fait au nom du Syndicat.

Et si ce n'est pas ce cas, je ne vois pas ce que l'acquéreur pourrait devoir au Syndicat s'il n'est pas encore copropriétaire ... à moins que justement, il ne le soit déjà et qu'il ait des dettes ... Mais le vendeur n'est pas forcé de le savoir ...

Par Idoubi

Merci de votre retour.

De quel ajout parlons-nous?

Selon les modèles se trouvant sur internet (zéro trame officielle), on a des documents plus ou moins détaillé donc parfois, il y a même trop de données.

Le pré-état daté du Syndic (exemplaire d'une amie), à côté, fait peine à voir tant il est light.

Par AGeorges

Bonsoir,

De quel ajout parlons-nous?

Ce document a été "ajouté" par la loi ALUR+. J'ai parlé d'ajout, car cette information telle que je la comprends (et vous aussi d'après votre exemple - que je n'avais pas vu-) peut être redondante avec la communication des PVs des trois dernières AG ...

Malheureusement, sur le net, beaucoup d'informations ne sont pas "datées". Avec la loi ALUR, la loi ELAN, les SRU, LOM, et les ordonnances qui se sont succédées, il est parfois difficile de retrouver l'information idoine et à jour ...

Plus tard, vous pourrez comparer VOTRE pré-état daté à l'état daté du Syndic ...

Par Idoubi

Ha très bien. Oui effectivement, vous avez raison.

Pour l'état daté, j'ai également vu celui de mon amie, et le moins qu'on puisse dire c'est que la trame de fond diffère grandement de leur pré-état daté.

Quoi qu'il en soit, j'ai fini le mien. En rajoutant certaines précisions, je m'assure d'être compris. Et c'est là l'intérêt de ce document qui est une base informative pour l'acquéreur.

Un grand merci pour votre aide.

Par AGeorges

Et pour reprendre votre exemple, vous n'avez rien besoin de noter spécifiquement pour le budget prévisionnel normal.

Pour cet aspect, le Syndic se moque de savoir qui va vraiment payer les charges. Quand il fait son appel de fonds, il les réclame au copropriétaire qu'il connaît. Si vous avez vendu mais qu'il n'a rien enregistré, c'est vous qui aurez la facture. A vous donc de convenir avec votre acheteur de la distribution en fonction de la remise des clefs, par exemple. Je ne pense pas que la dernière ligne soit concernée.

Pour moi, il ne devrait s'agir que des appels de fonds spéciaux, pour lesquels la loi vous demande d'en avertir clairement votre acheteur, pour tout ce qui a été décidé, hors budget régulier, pour le futur.

La formulation 'au présent' de la phrase du formulaire me paraît aussi source de confusion. L'appel de fonds a été décidé, mais il peut se passer bien des choses avant ...

Par Idoubi

Oui clairement le Syndic facturera au copropriétaire désigné.

Charge au notaire d'en informer le Syndic par la suite.

Si je respecte la trame de l'article L721-2, ce sont les sommes susceptibles d'incomber à l'acquéreur. Devant le flou, j'y précise également les charges provisionnelles, dans la trame de ce document [url=https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwj-3tqLq7rvAhUUrRQKHQDH Cp0QFjAAegQICxAD&url=https%3A%2F%2Fofficenotarial-91001.notaires.fr%2Fmedia%2Fdownload%2Ffb98e8731ffd 725a8a2ac85c709faa43a21ef410&usg=AOvVaw2mmQhZi88eAjCX9HoLY9xFjici[/url]].

Puis bon, on verra bien ce que dit le notaire. Au mieux c'est clair, au pire c'est inutile.

Merci