Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Regularisation des charges antérieures

Par Lesipterry

Bonjour,

Vente en copropriété le 29 mars 2022.
Approbation des comptes 2021 en Ag juin 2022.
Texte sur l'acte de vente :
L'ACQUEREUR a versé à l'instant même au VENDEUR, la comptabilité de l'Office Notarial, la somme de onze euros et seize centimes (11,16 eur) correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a déjà été appelé par le syndic et réglé par le VENDEUR. Ce paiement est effectué à titre définitif entre les parties, et ce quel que soit le décompte définitif des charges sur l'exercice en cours. Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes que le trop ou le 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 de ces comptes.

Compte tenu des montants versés lors du dernier exercice, il n'est pas apparu aux parties nécessaire de procéder par versement provisionnel.

Ce règlement définitif n'est valable que sur les comptes de l'exercice en cours dans la mesure où l'année précédente n'aurait pas été encore clôturée. »

Le clerc a réclamé les paiement des charges 2021 en écrivant :
Il n'était donc visé dans l'acte qu'un règlement définitif sur l'exercice en cours (soit l'année 2022).

Dois-je payer ? Suite à l'l'article 6-2 du décret n° 67-223

Merci de vos réponses

Par Nihilscio

Bonjour,

Le syndic ne tient pas compte du contrat de vente. Le trop-perçu ou moins-perçu arrêté lors de l'approbation des comptes profite à celui qui était propriétaire à la date de l'approbation ou lui est imputé.

Ensuite les parties liquident les comptes entre elles. Cela ne concerne pas la copropriété.

Il est stipulé sur l'acte de vente qu'il n'y aura pas de régularisation sur l'année 2022.

En revanche, pour l'année 2021 dont les comptes ont été approuvés en juin 2022, s'il apparaît un trop perçu que le syndic a porté au crédit du compte de l'acheteur, ce dernier devra le reverser au vendeur. S'il apparaît un moins-perçu que le syndic a porté au débit du compte de l'acheteur, ce dernier peut en demander le remboursement au vendeur.

Par Lesipterry

Bonjour Nihilscio,
Merci pour la réponse.

Une question : même si les comptes 2021 sont approuvés après la vente ?

J'ai lu l'article de loi, pas de mention sur l'année.

Par AGeorges

Bonjour LesipTerry,

Vous revenez sur les clauses de votre contrat. Il n'y a pas lieu.

La base est très simple. Le Syndic facture ou crédite le copropriétaire qui l'est au moment de l'opération.

C'est tout.

Il y a, en dehors du Syndic DEUX considérations :

- Votre achat n'est pas cadré sur un début de trimestre. Comme c'est le vendeur qui a payé les charges exigibles le 1er jour du trimestre, et pour tout le trimestre, l'acheteur le rembourse au prorata (vous, c'est 3 jours) par accord "privé" noté dans l'acte de vente.

- Tant que l'année n'est pas close (attention au décalage d'un an), la valeur exacte des charges n'est pas connue. Ce que le Syndic a appelé est une provision. Dans votre cas, votre contrat spécifie qu'il a été décidé de ne rien faire dans ce cas. Donc, la règle du Syndic s'applique.
L'acheteur récupère le trop perçu ou paye ce qui manque.

Fin de l'histoire.

On pourrait ergoter sur votre clause :
Ce paiement est effectué à titre définitif entre les parties, et ce quel que soit le décompte définitif des charges sur l'exercice en cours

La notion d'exercice "en cours" peut paraître maladroite, il s'agirait plutôt de dire "TOUT exercice non clos au moment de la vente". Ce qui concernerait tout autant 2022 que 2021.

C'est d'ailleurs ce que laisse entendre la première partie de la clause : "à titre définitif".
La régularisation des comptes 2021 ne concerne donc que l'acheteur, à son bénéfice ou pas.

Par Nihilscio

Le décret ne porte que sur les relations entre la copropriété et les copropriétaires. C'est à distinguer des clauses de l'acte de vente qui sont convenues librement entre le vendeur et l'acheteur. Ce que vous a répondu le clerc porte sur l'exécution de l'acte de vente. Je crois comprendre que vous êtes le vendeur, que le budget de l'exercice 2021 a été dépassé et que le syndic appelle en conséquence un complément. Ce complément doit être payé par l'acheteur au syndic mais, comme stipulé dans l'acte de vente, vous devez le rembourser à l'acheteur. Cet arrangement est logique parce que c'est vous qui avez bénéficié des dépenses de la copropriété au cour de l'année 2021.

Par Nihilscio

La régularisation des comptes 2021 ne concerne donc que l'acheteur, à son bénéfice ou pas.

Ce qui est écrit dans l'acte de vente est que la régularisation des comptes 2022 ne concernera que l'acheteur mais que la régularisation des comptes 2021 n'affectera in fine que le vendeur.

Comme le syndic ne s'adresse qu'à l'acheteur, conformément aux dispositions de l'article 6-2 du décret,
- s'il y a eu un bénéfice sur l'année 2021, le syndic en crédite l'acheteur mais ce dernier doit le reverser au vendeur ;
- si les provisions appelées sur l'exercice 2021 ont été insuffisantes, le syndic appelle un complément à l'acheteur et ce dernier demande au vendeur de lui verser un paiement en compensation.

Par AGeorges

Ce paiement est effectué à titre définitif entre les parties, et ce quel que soit le décompte définitif des charges sur l'exercice (en cours). Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes que le trop ou le 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 de ces comptes.

Pourquoi dire le contraire de ce qui est écrit dans l'acte ? Juste pour avoir raison, envers et contre tout ?

Quelle que soit l'apuration des comptes 2021, intervenue après le changement de copropriétaire, c'est le dernier qui

recevra la créance ou payera la dette. La seconde phrase est indépendante de la première. Elle statue sur les conséquences de l'approbation des comptes, sans citer d'exercice.

Par Nihilscio

Je ne vais pas polémiquer avec Ageorges. Je maintiens mes propos, il suffit de lire correctement l'acte de vente, sans oublier la phrase : "Ce règlement définitif n'est valable que sur les comptes de l'exercice en cours [c'est à dire 2022] dans la mesure où l'année précédente n'aurait pas été encore clôturée". Le règlement est donc définitif sur l'exercice 2022 en cours mais il ne l'est pas sur l'exercice précédent 2021 dont les comptes n'avaient pas encore été approuvés à la date de la vente. Le clerc de notaire a raison de vous demander de payer à l'acheteur le montant de l'insuffisance des provisions sur l'année 2021. C'est d'ailleurs une clause de bon sens.

Sur l'année 2022, un compte prorata a été fait sur le premier trimestre. Le montant de la régularisation devant rester minime, vous avez décidé de ne pas faire de comptes d'apothicaire sur 2022.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Même si les avis divergent, il y a au moins une base qui est commune : le copropriétaire actuel doit payer la somme au syndic.

Ensuite pour ce qui concerne le remboursement par le vendeur, soit la somme est minime et vous laisserez tomber, soit l'acquéreur qui s'estime dans son droit ira en justice et le juge décidera.

A votre place, je suivrais les consignes du clerc...