



Risques de l'achat d'un appartement dans une copropriété endettée

Par eric_1973

Bonjour à vous !

Suite à l'accord de principe avec mon bailleur dont je loue l'appartement depuis 15 mois, pour le lui racheter, je continue à peaufiner la préparation de la promesse de vente?(j'avais déjà démarré un post sur le préavis de départ du locataire dans ce contexte et vous remercie pour votre aide).

Je suis sur un nouveau sujet : le risque sur les charges du futur acquéreur (moi, si tout va bien) après l'achat, en cas de défaillance d'un ou plusieurs co-proprétaires à payer leurs charges (charges d'entretien, ou pour travaux exceptionnels).

Je pense avoir compris que l'acquéreur n'est pas responsable/redevable des dettes passées de son vendeur.

==> Mais que se passe-t-il si par exemple je découvre (quand j'aurai les documents attachés à l'avant-contrat) que la co-propriété a une importante dette envers ses fournisseurs ? Cela se traduit t-il automatiquement par le fait que tel ou tel co-proprétaire a déjà des impayés de charges ? le : y a-t-il toujours moyen de connaître les raisons de l'endettement de la copro ?

* Puis-je déjà identifier (dans les documents) un risque personnel de majorations de charges une fois que je serai propriétaire ?

* Ai-je moyen de connaître l'ordre de grandeur de ce surplus de charges (pour savoir si c'est prohibitif ou pas pour mon achat) ;

* Ai-je moyen de m'en prémunir (de ce surplus de charges) ?

Merci d'avance pour vos réponses !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il n'y a que pour les comptes qui ne sont pas encore approuvés que vous pouvez mettre dans votre acte de vente une clause qui impute le solde éventuellement débiteur au vendeur.

Pour les années suivantes, vous devrez assumer les charges de cette copropriété.

Si des impayés importants apparaissent, le syndic peut demander une "avance" aux autres, mais ils sont remboursés à l'issue des procédures de recouvrement (y compris si besoin saisie du bien du débiteur insolvable)

Avant la signature de l'acte, vous devez recevoir les PV des 3 dernières AG qui donnent des infos utiles sur l'historique et l'état daté qui permet de clore le compte "copropriétaire" de votre vendeur.

Votre notaire peut vous renseigner ! (ne prenez pas le même que le vendeur)

Par eric_1973

Bonjour yapasdequoi et merci pour votre réponse !

Je suppose que je ne suis pas redevable des charges exceptionnelles liées à des travaux déjà votés par l'AG avant mon pré-contrat ? Même si les travaux n'ont pas encore commencé une fois l'appartement acheté ?

Par yapasdequoi

Tout dépend de la date d'exigibilité des appels de fonds ! Peu importe la date du vote.

Article 6-2

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

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.

Ces dispositions sont appliquées par le syndic. Vous pouvez écrire autre chose dans l'acte, si le vendeur est d'accord.

Par eric_1973

Merci yapasdequoi :)

Je comprends

Par yapasdequoi

Il serait utile de prendre connaissance des principaux textes concernant la copropriété.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423]https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423[/url]

Par Nihilscio

Bonjour,

En principe, si la comptabilité a été faite correctement, les dépenses engagées lors d'un exercice clos ont déjà été réparties entre les copropriétaires. Si la copropriété manque de trésorerie, ce ne peut être qu'en raison d'impayés de certains copropriétaires et la situation sera assainie lorsque les copropriétaires débiteurs se seront acquittés de leurs arriérés. Vous ne devriez pas en être affecté.

Vérifiez tout de même à la lecture des PV d'assemblées générales que les comptes des exercices précédents ont été approuvés.

En ce qui concerne les exercices dont les comptes n'ont pas encore été approuvés, l'aléa pèse sur l'acheteur. C'est lui qui profite ou qui supporte la différence entre les provisions appelées et les dépenses constatées et approuvées.

Lorsque des copropriétaires ont une dette lourde, il peut arriver que la créance du syndicat se révèle irrécouvrable. La créance devient alors une charge de copropriété à répartir sur l'ensemble. C'est exceptionnel. Cela n'arrive qu'après saisie immobilière des lots de copropriété des débiteurs lorsque le produit de la vente ne suffit pas à combler la dette. Ce qui est plus fréquent est la nécessité d'avances à appeler sur tous les copropriétaires pour combler temporairement une insuffisance de trésorerie.

Regardez sur les annexes comptables jointes à la dernière convocation à l'assemblée générale. Elles révèlent la santé de la situation financière du syndicat.

Il y a toujours à un certain moment nécessité de gros travaux. C'est la cause principale et la plus fréquente d'une augmentation des charges. Il faut porter attention à l'état général de l'immeuble.

Si l'immeuble a plus de quinze ans, un diagnostic global a dû être fait et entraîner un plan pluriannuel de travaux. Cela doit figurer dans le carnet d'entretien de l'immeuble.

Par eric_1973

Merci Nihilscio pour cette approche globale du risque lié à l'endettement de la copro, et pour les précautions à prendre sur la lecture des docs !

Par Nihilscio

Précision : le diagnostic global et le plan pluriannuel ne seront obligatoires qu'à partir d'une date comprise entre le 1er janvier 2023 et le 1er janvier 2025 selon la dimension de l'immeuble. Ils ne sont peut-être pas encore disponibles.

Par eric_1973

Merci !

La copropriété comporte 15 lots d'habitation et 16 lots de parking... La construction date de 1996 environ...

Par yapasdequoi

Pourquoi pensez-vous que la copropriété est endettée ? Quel est le % d'impayés ?

Par eric_1973

Rebonjour yapasdequoi;

Merci pour les références aux textes de loi.

Rien de spécial ne me fait craindre un endettement, je n'ai vu aucun chantier extérieur depuis que je suis arrivé il y a 15 mois, mais j'aime bien ne pas trop laisser les choses au hasard pour ce montant d'investissement :)

Je n'ai pour l'instant aucun document pour juger (état daté, etc...)

Par isernon

bonjour,

pour votre information:

[url=https://immobilier.lefigaro.fr/copropriete/guide-de-la-copropriete/540-procedure-en-cours-dans-un-proces-verbal-d-ag-faut-il-renoncer-a-l-achat/]https://immobilier.lefigaro.fr/copropriete/guide-de-la-copropriete/540-procedure-en-cours-dans-un-proces-verbal-d-ag-faut-il-renoncer-a-l-achat[/url]

salutations

Par eric_1973

Bonjour isernon,

Merci pour cet article très intéressant notamment sur les différents types de procédures en cours :)