



Apurements de charges de copropriété

Par JBLB92

Bonjour,

Nous avons acheté un appartement début 2022. Lors de la signature chez le notaire, il nous a été spécifié que nous étions redevables de toutes les charges qui adviendraient après la date de signature mais que les charges antérieures à cette date seraient à la charge du vendeur (mentionné aussi dans l'acte de vente).

Une assemblée générale s'est tenue quelques temps après la date de signature et des apurements de charges ont été votés concernant des années antérieures à la date où nous avons signé le bien.

Notre question est de savoir qui est redevable de ces apurements de charges pour les années 2019/2020/2021 sachant que nous n'étions pas propriétaires à ce moment là mais aussi que les anciens propriétaires n'ont pas voté ces apurements de charges lors de l'AG qui s'est tenue après la date de signature chez le notaire?

Merci,

Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour commencer, il faut connaître la date d'approbation des comptes. Est-ce ce que vous appelez "apurement" ?

Depuis 2004, le syndic vous applique l'article ci-dessous et vous devez donc payer ces surplus de charges :

Article 6-2 Version en vigueur depuis le 01 septembre 2004

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.

D'autre part, il peut y avoir une convention entre vous et le vendeur, stipulée par écrit dans l'acte de vente qui vous permet de lui réclamer les sommes en question. Relisez votre acte de vente !

Par JBLB92

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

L'apurement de charges locatives est une démarche annuelle permettant au propriétaire de régulariser les charges annuelles concernant un bien immobilier. En gros c'est une régularisation à posteriori des charges annuelles.

Comme je l'ai mentionné, la date d'approbation des comptes est postérieure à la date de signature de l'acte de vente, cette AG de copropriété ayant eu lieu post signature.

J'ai relus de nombreuses fois l'acte de vente avant de poser cette question et je vous confirme qu'il n'y a aucune convention particulière entre moi et le vendeur.

Je connais l'article que vous mentionné cependant ce que vous avez mis en évidence en gras concerne les provisions sur charges et je ne suis pas certain que les apurements de charges entrent dans cette catégorie mais je peux me tromper.

Pour ajouter un peu de détail: Le syndic, qui a changé entre temps, s'est rendu compte post signature que les charges des années 2019/2020/2021 n'étaient pas suffisantes et a donc initié une AG afin de faire valider des apurements de charges.

Merci,

Cordialement,

Par yapasdequoi

L'apurement de charges locatives ne concerne donc en rien le syndic. Il ne faut pas confondre les charges locatives et les charges de copropriété.

les charges des années 2019/2020/2021 n'étaient pas suffisantes
Ceci ne veut rien dire. Soit les comptes ont été approuvés par l'AG, soit il convient de les approuver. Et ensuite le syndic adresse aux copropriétaires les appels de fonds complémentaires si les provisions versées étaient insuffisantes pour couvrir les dépenses réelles.

Si rien n'est prévu sur votre acte de vente, vous êtes entièrement redevable des sommes réclamées par le syndic suite à l'APPROBATION des comptes par l'AG selon l'article cité.

Par JBLB92

OK. Merci.

Par AGeorges

Bonsoir JBL,

nous étions redevables de toutes les charges qui adviendraient après la date de signature mais que les charges antérieures à cette date seraient à la charge du vendeur

Je me permets de revenir sur le sujet, les débats antérieurs ne me semblant pas suffisants.

Si les termes que vous utilisez ci-dessus sont exactement ceux qui figurent dans l'acte de vente, il faut se poser la question de ce que signifie le mot "advieendraient".

Normalement, il s'agit du moment où la charge est générée, et PAS celui où la charge est réclamée.

Donc, à mon sens, les régularisations de charges, dûment consommées pendant des périodes antérieures à votre achat ne vous concernent pas, quel que soit le moment où elle sont réclamées.

Le fait que le Syndic vous les réclame à vous est NORMAL, car c'est ainsi qu'un Syndic procède. Mais vous devez ensuite exiger le remboursement par votre vendeur. Ce dernier devait s'attendre à ce type de charges puisqu'il était forcément au courant de l'absence de régularisation concernant la période où il était encore là.

Par yapasdequoi

Normalement, il s'agit du moment où la charge est générée, et PAS celui où la charge est réclamée.

Il n'y a pas de "normalement" il y a le texte du décret de 1967 cité et il est clair.

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.

et JBLB92 dit aussi que
"il n'y a aucune convention particulière entre moi et le vendeur."

Donc il ne peut RIEN réclamer au vendeur à ce titre.

Inutile donc de détourner ce sujet qui a été traité en fonction des données exposées et des références juridiques applicables.

Par AGeorges

D'après ma lecture de l'énoncé :

les charges antérieures à cette date seraient à la charge du vendeur (mentionné aussi dans l'acte de vente).

C'est la raison de mon intervention.

JBL a juste précisé qu'il n'y avait pas D'AUTRE convention avec son vendeur, mais il a bien dit qu'il y avait quelque chose dans l'ACTE DE VENTE.

Par yapasdequoi

Mouais : totalement incohérent, donc...

J'ai relus de nombreuses fois l'acte de vente avant de poser cette question et je vous confirme qu'il n'y a aucune convention particulière entre moi et le vendeur.

Par AGeorges

@JBL

C'est donc à vous d'éclaircir la situation.

Merci

Par yapasdequoi

Pour "éclaircir" vis-à-vis du vendeur, demandez au notaire de vous aider à décrypter le texte de l'acte de vente.

Par contre vis-à-vis du syndic tout est très clair, c'est vous qui devez payer les appels de fonds exigibles depuis votre acquisition. Le syndic ne connaît plus le vendeur et n'a aucun droit de lui demander de payer quoi que ce soit.

Par JBLB92

Merci à tous. J'ai effectivement eu confirmation de mon notaire que normalement les apurements de charges pour les années précédentes à la date de signature étaient dûes par les anciens propriétaires cependant j'ai toujours un doute car l'AG ayant approuvée ces apurements de charges a eu lieu après la signature.

Je vais contacter un spécialiste pour éclaircir ce dernier point. Je mettrai la réponse de ce dernier sur ce thread.

Merci et bon weekend

Par yapasdequoi

"normalement les apurements de charges pour les années précédentes à la date de signature étaient dûes par les anciens propriétaires"

Votre notaire ne sait peut être pas que la loi a changé en 2004 ?

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.

et qu'il faut parler d'approbation des comptes, pas d'apurement ?

et que "normalement" ne veut rien dire sur le plan juridique.

soit c'est écrit dans l'acte de vente soit ce n'est pas écrit.

Votre notaire vous dit ce que vous avez envie d'entendre (il est gentil et ça ne l'engage à rien, donc ...)

Je vous invite en effet à contacter un avocat en droit de l'immobilier ou un autre notaire (il y a toute sorte de "spécialistes" plus ou moins sérieux, y compris sur les forums ...)

Par AGeorges

@JBL

VOUS avez écrit :

il nous a été spécifié que nous étions redevables de toutes les charges qui adviendraient après la date de signature mais que les charges antérieures à cette date seraient à la charge du vendeur (mentionné aussi dans l'acte de vente).

Donc, soit votre affirmation (soulignée) est conforme à ce qui est écrit dans l'acte de vente, soit, elle ne l'est pas.

Point n'est besoin d'une convention détaillée supplémentaire dans l'acte ou y attachée, à partir du moment où une mention de ce type y figure.

Comme déjà indiqué, le fait que le SYNDIC vous facture, VOUS, est normal et conforme à la loi. Il s'agit ici de débattre de la possibilité ou pas que vous avez de vous retourner vers votre vendeur pour qu'il assume les dépenses qui sont de son fait et pas du vôtre.

Il est normalement du rôle du notaire, lors de la signature, d'attirer votre attention sur le décalage à peu près systématique, et parfois long, qui existe dans les copropriétés entre le coût de la "consommation" effective et au quotidien de "ressources" communes, et l'ajustement effectué entre leur coût estimé et leur coût réel.

Ce "conseil" est le plus souvent assorti de la rédaction d'une clause qui permet d'imputer le coût final d'une dépense de type charges à celui des copropriétaires qui en a décidé ou qui en a bénéficié.

Pour mémoire, l'approbation des comptes est ce qui est décidé lors d'une AG, par le Syndicat, sur présentation des résultats par le Syndic, alors que l'apurement (ou tout terme proche) est sa traduction aux comptes individuels entraînant soit un remboursement, soit un appel complémentaire. Il n'y a pas lieu de mélanger les DEUX opérations et encore moins de les confondre.

Donc, SVP, confirmez ou infirmez ce que vous avez écrit.