



Charges de copro

Par LouB

Bonjour,

cette question parce que je viens de recevoir un rappel de charges de copropriété pour "solde antérieur", sans aucune autre explication, qui concerne un appartement vendu en 2020.

J'ai toujours payé mes charges et il me semble que tout était réglé au moment de la vente.

Est-ce que cette demande est légale ? Est-ce à moi de payer? De plus, je ne sais pas exactement à quoi cela correspond...

je suis étonnée..

Merci de vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,

Qui vous envoie ce rappel ? Le syndic ou l'acquéreur ?

Par LouB

C'est le syndic. Juste un courrier avec un rappel de solde antérieur. Aucune explication.

Par Nihilscio

Bonjour,

Normalement, le syndic arrête les comptes du copropriétaire vendeur au moment de la vente et le notaire retient le montant dû sur le prix de vente pour le verser au syndic. Comme toutes les sommes devenues exigibles postérieurement à la date de la vente sont imputables à l'acheteur, le vendeur n'a plus rien à payer à la copropriété après la vente.

Néanmoins une erreur n'est pas impossible et l'oubli du syndic de faire opposition sur le prix de vente ne prive pas le syndicat des copropriétaires de recouvrer sa créance.

C'est donc possible quoique ce ne soit pas normal. Avant de payer, vous êtes en droit de demander des explications.

Syndic professionnel ou bénévole ?

Par LouB

Merci de votre réponse.

C'est un syndic professionnel (également agence immobilière).

J'avoue ne pas comprendre. Et qu'ils ne prennent pas la peine d'expliquer quoi que ce soit est assez agaçant...D'autant que j'ai toujours payé toutes mes charges.

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'état daté établi par le syndic en vue de la vente permet de solder votre compte copropriétaire.

S'il y a une dette résiduelle, le syndic doit la notifier au notaire via une "opposition article 20". Il avait un délai de 15 jours pour le faire ! A défaut il ne peut plus rien réclamer au vendeur.

A minima vous êtes en droit d'exiger une explication détaillée de cet appel de fonds.

Vérifiez auprès de votre notaire qu'il n'est pas resté une dette en attente "oubliée" ?

Par LouB

Bonsoir,
oui c'est ce que je pensais aussi (à propos de l'état daté).
Quoi qu'il en soit, je trouve ça pour le moins surprenant d'envoyer un rappel de charges ainsi...ce n'est pas énorme, mais le principe est tellement étrange...bref. Est-ce que je risque quelque chose si je ne paye pas cette "dette" ? qui ne me semble pas en être une, mais bon je vais me renseigner auprès du notaire ou du syndic.
Merci de votre réponse.

Par Nihilscio

Vous ne risquez rien à attendre des explications.

Par LouB

oui, sans doute...
Merci et bonne soirée à vous

Par isernon

bonjour,

lorsque vous avez vendu votre appartement, votre syndic a fourni un état daté au notaire qui était le reflet de votre situation financière comme copropriétaire à l'égard du syndicat des copropriétaires.

je ne vois pas comment le syndic peut mentionner rappel solde antérieur puisque le solde antérieur était égal à zéro au jour de la vente.

depuis 3 ans, il me semble que le syndic ne peut plus rien réclamer même si en la matière la prescription est de 5 ans.

salutations

Par Nihilscio

Un oubli du syndic lors de la vente peut arriver. Elle n'exonère pas le copropriétaire vendeur de sa dette.

Par yapasdequoi

Il avait seulement 15 jours pour réclamer à compter de la notification du notaire de cette vente.
C'est donc terminé pour les charges.
Sauf s'il s'agit de prestations particulières ?

Par Nihilscio

Non, pas du tout. Le syndic avait quinze jours pour faire opposition sur le versement du prix de vente au vendeur (article 20 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965). S'il n'a pas usé de cette mesure de sûreté, le vendeur n'est pas exonéré pour autant de sa dette.

Par yapasdequoi

Puisque vous le dites ...

Par Nihilscio

Lisez l'article 20.
Il y a une sorte d'hypothèque occulte sur le lot vendu.
Cette hypothèque est levée quinze jours après la vente.
La créance hypothécaire devient alors créance chirographaire.

Par yapasdequoi

L'état daté permet de solder le compte copropriétaire.
Si ce n'est pas le cas, et qu'il reste des dettes, le syndic fait opposition article 20-I pour être payé.
S'il ne l'a pas fait, il doit assumer les conséquences.

Par yapasdequoi

Rappelons aussi :

Article 5-1

Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 6

Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

1° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat de l'année courante et des deux dernières années échues ;

2° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;

3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;

4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

Ainsi que le célèbre :

"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."

Il y a donc largement matière à contester ou ignorer cet appel de fonds incongru.

Par LouB

Bonsoir,

merci de vos réponses (même si je dois avouer que je ne comprends pas toutes les subtilités juridiques énoncées...:).
"Ignorer cet appel de fonds incongru" est exactement ce qui décrit mon état d'esprit du moment. Mais bon, je ne voudrais pas retrouver avec des problèmes...En outre, la forme (une injonction à payer qui sort à peu près de nulle part) m'agace au plus haut point..!
Cordialement

Par yapasdequoi

Alors demandez à ce syndic présomptueux de vous justifier ces sommes qu'il réclame.

Article 1315Création Loi 1804-02-07 promulguée le 17 février 1804
Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Par Nihilscio

Si, par sa faute, une créance n'a pu être recouvrée, le syndic en est évidemment responsable envers le syndicat. Mais il ne faut pas en conclure qu'un copropriétaire débiteur peut se dire : « Chouette, le syndic m'a oublié, je ne dois plus rien ! » Il ne pourra se le dire qu'au bout de cinq ans, délai de prescription.

Par LouB

D'accord, mais à ma connaissance, je ne suis pas débitrice...

Par Nihilscio

Article 1315Création Loi 1804-02-07 promulguée le 17 février 1804
Les dispositions de cet article ont été transférées à l'article 1353 par l'ordonnance du 10 février 2016.

D'accord, mais à ma connaissance, je ne suis pas débitrice...

D'abord le syndic ne peut rien exiger tant qu'il ne prouve pas que vous devez encore quelque chose à la copropriété et il est probablement incapable de le faire.

Ensuite, si la somme est modique et que vous refusez de payer, il préférera probablement laisser tomber plutôt qu'ester en justice.

Par yapasdequoi

Le voilà !

Article 1353
Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 4
Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Le syndic doit donner des justifications à sa demande. Pour le moment qu'en est-il ?

Par LouB

Dans ce cas, d'après ce que je comprends cela invalide le fait qu'ils puissent m'envoyer un "rappel" alors que tout a été réglé au moment de la vente, et a fortiori que cela me soit envoyé sans aucune justification il me semble...Parce que là, tel que c'est "formulé" de leur part (c'est-à-dire assez peu formulé), ils pourraient en réalité me réclamer encore n'importe quelle somme pendant deux ans !

Par LouB

Il n'y a aucune justification de leur part.

Par yapasdequoi

Dans ce cas vous avez 2 attitudes possibles :

1/ ignorer jusqu'à recevoir un commandement de payer

2/ réclamer une justification (ce qui ne vous engage à rien mais prouvera votre bonne foi)

Par LouB

oui, c'est ce que j'en déduis également...je vais voir.
Merci beaucoup