



Charges N - 2 après mutation

Par Marc75

Bonsoir,

J'ai acheté un appartement le 27 juin 2023.

L'exercice comptable de la copropriété démarre le 1er juillet N et se termine le 30 juin N+1.

Le 30 juin 2023 s'est tenue l'AG pour l'exercice 2021/2022, soit un an après la fin de l'exercice.

Il m'est demandé une régularisation de charges pour cet exercice 2021/2022.

J'ai 3 questions :

- même si l'acheteur devient lors de la signature débiteur de l'ensemble des dettes à régler, cela peut-il aussi concerner l'exercice N-2 ? Je précise que l'état daté signé lors de la vente était vierge de toute dette.

- Puis-je arguer du fait que si l'AG s'était tenue dans les délais légaux (6 mois après la fin de l'exercice au plus tard) la dette aurait dû être réglée par l'ancien propriétaire puisque existante avant la vente ?

- enfin, lorsque l'AG 2022/2023 sera réalisée, le syndic risque t-il aussi de me demander de solder les dettes éventuelles existantes sur ce dernier exercice ?

En vous remerciant de vos éclaircissements,

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

La date d'exigibilité de ce solde débiteur est la date d'approbation des comptes, laquelle est postérieure à votre acte authentique d'achat.

Vous auriez pu mettre une clause spécifique dans votre acte, mais vous ne l'avez pas fait.

Ayant reçu les PV des 3 dernières AG, vous êtes censé savoir que les comptes n'avaient pas été approuvés.

Le solde peut être débiteur ou créateur, on ne peut pas le savoir d'avance.

Et si débiteur, vous devez le régler selon le texte suivant :

(s'il est créateur, c'est à votre profit)

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.

Par Marc75

Merci pour la réponse.

Existe t-il un texte qui fixe la date limite d'organisation de l'AG de copro à partir de la fin de l'exercice ? J'ai entendu parler de 6 mois mais sans trouver de texte juridique y faisant référence.

Merci.

Par yapasdequoi

Article 14-1 de la loi n°65-557.

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 171 (V)

I.- Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Ce délai est indicatif car il n'existe pas de sanction en cas de non respect, à part virer le syndic...

De plus le conseil syndical ou même tout copropriétaire peut convoquer une AG si c'est nécessaire.

Vous n'échapperez pas à cette régularisation des comptes.

Par Marc75

Merci de vos éclaircissements.

En lisant les autres questions du forum, j'ai quand même l'impression que la profession de syndic est soit peu encadrée soit exercée par des entreprises au professionnalisme variable...

Par yapasdequoi

Le syndic doit être contrôlé par un conseil syndical.

Il n'y a pas de "bon" syndic sans un CS sérieux...

Et sur les forums, vous ne voyez que ceux qui posent problèmes...