



Paielement charges

Par Saravaje

Bonjour,

Je me permet de vous contacter, on me réclame depuis quelques temps le règlement des charges de mon logement pour juillet-août-septembre.

Mais je n'avais pas encore signé chez le notaire pour l'acquisition. J'ai eu mon état des lieux et ma remise des clés qu'au 30 septembre 2024.

Et de surcroît on y facture le chauffage et l'ascenseur qui ne sont même pas encore fonctionnel?

J'en ai parlé au promoteur qui m'invite à me rapprocher du syndic. Et le syndic m'explique que leur exercice comptable commence à partir de juillet et qu'ils ne peuvent pas faire autrement !?

Je ne vais donc pas payer 3 mois de charges « inexistantes » ??

Merci par avance pour votre aide ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous trouverez réponse à votre interrogation sur le[[url=https://arc-copro.fr/documentation/le-syndic-t-il-le-droit-de-mappeler-des-charges-avant-la-livraison-de-mes-partie-s](https://arc-copro.fr/documentation/le-syndic-t-il-le-droit-de-mappeler-des-charges-avant-la-livraison-de-mes-partie-s)] site de l'ARC[/[url](https://arc-copro.fr/documentation/le-syndic-t-il-le-droit-de-mappeler-des-charges-avant-la-livraison-de-mes-partie-s)].

Par yapasdequoi

Bonjour

Vérifiez si ce sont des provisions ou des charges réelles.

Par Saravaje

L'intitulé mentionne une provision de charges courantes. Mais le principe reste le même .. pour juillet-août-septembre je ne disposais pas de ce logement..

Par yapasdequoi

Pas forcément si ce sont des provisions, ce sera la régularisation qui devra porter uniquement sur la période depuis le 30 septembre, il faudra bien vérifier lors de l'approbation des comptes.

Parce que les provisions et les dépenses réelles ne se situent pas aux mêmes dates.

Par Saravaje

L'intitulé mentionne une provision de charges courantes. Mais le principe reste le même .. pour juillet-août-septembre je ne disposais pas de ce logement..

Par yapasdequoi

Non, le principe n'est pas le même.

Ces provisions concernent l'exercice comptable pour lequel vous devez payer des charges à compter du 30 septembre.

La provision est régularisée après l'AG d'approbation des comptes.

Par Urbicande75

Avez-vous lu le lien ARC de Nihilisco ?

Quand vous parlez du notaire au 30 septembre, c'était pour la réception et la remise des clés ? en VEFA, l'acte authentique est signé bien avant. Vous avez du aller chez le Notaire une première fois pour l'acte d'acquisition en lui-même ? Quand était-ce ?

C'est le propriétaire au début du trimestre qui est redevable de la provision pour charges. Ainsi, il faut se demander qui était propriétaire au 1er juillet (ce qui est différent de disposer du logement ; en VEFA, les clés vous sont remises quand votre lot est fini, mais vous signez l'acte authentique bien avant et devenez propriétaire au fur et à mesure ; même si la part privative de votre lot n'est pas finie, la part commune de votre lot peut l'être et donc vous pouvez devoir les charges communes)

Il faut aussi prendre en compte la "naissance" de la copropriété : à partir de la livraison à au moins 2 acquéreurs (même si votre lot peut être livré un peu après).

La page de l'ARC dit très bien que les syndic de promoteur ont tendance donc à considérer que les provisions sont exigibles de TOUS les copropriétaires (même non livrés) dès que des lots ont commencé à l'être.

Il semble que la Cour de Cassation, dans son arrêt du 22 janvier 2014, ait tranché pour retenir le constat d'achèvement des lots acquis comme transfert effectif de propriété malgré un acte authentique de vente déjà intervenu.

Etudiez cette décision pour voir si elle est applicable à votre cas. Vous pouvez répondre cela au syndic selon le montant demandé (dans le cas en cause apparemment c'était 8 ans de retard, 1 trimestre en trop ne va peut être pas valoir une contestation judiciaire, mais tentez en leur fournissant les éléments)