



## Régularisation charges après vente bien

-----  
Par Marathon24

Bonjour aux membres de ce forum,

Je vous soumetts en première discussion une demande de conseils sur le sujet suivant:

ACTE 1

Dans le cadre de la vente d'un bien, le syndic adresse au Notaire un état daté en date du 10 décembre 2021 sur lequel aucun arriéré de charges n'est exigé.

Notre SCI, propriétaire d'un bien immobilier en copropriété le cède le 14 décembre 2021, selon acte notarié.

Les fonds sont débloqués le 17/12/2021.

Le Notaire adresse au Syndic, en date du 21 décembre 2021 par courrier RADAR, un avis de mutation selon les dispositions de l'article 20 de la Loi N° 65-557 du 10/07/1965 modifié par la Loi N° 94-624.

Il adresse par ce même courrier un avis de transfert de propriété selon les textes en vigueur.

A noter que l'assemblée générale ordinaire du 09 novembre 2021 (exercice 2020), avait approuvé les comptes de travaux et de ravalement.

ACTE 2

Le Syndic adresse à la SCI, en lettre simple non datée (?) mais cachetée au 08/04/2022, une nouvelle répartition de travaux datée du 29/03/2022 ainsi qu'un nouvel extrait de compte consolidé antidaté au 05/11/2022 pour la période du 09/11/2021 au 05/04/2022, soit près de 4 MOIS, après la date de transfert de propriété.

ACTE 3

Nous avons contesté le bien fondé de cette demande tardive aux motifs suivants :

1. La somme prétendument exigée n'est pas la résultante de travaux supplémentaires mais d'une erreur du syndic dans sa gestion des clés de répartitions ; le montant global des travaux étant inchangé.

2. Nous évoquons l'article 20 de la Loi N° 65-557 du 10/07/1965, qui stipulait que le Syndic avait la faculté d'adresser au Notaire un recours ?'Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire", ce qu'il n'a pas fait.

3. Nous avons adressé au Syndic, par voie de courriel du 05/05/2022, pour contester selon le point 2 ci-dessus, la légitimité du recouvrement de la créance présentée

4. Le Syndic vient de nous adresser le 23/11/2022, une mise en demeure d'honorer la somme présentée avec menace intimidante et surprenante de la part du responsable du service comptabilité du Syndic comme suit : ?'Aussi sans règlement de votre part sous huitaine nous saisirons notre huissier habituel pour un recouvrement « plus musclé »".

QUESTION ?

Le syndic est-il dans son bon droit ou notre position est légitimement non opposable ?

Désolé pour la longueur de ce post

A vous lire avec nos remerciements anticipés, pour votre sagacité

Pour la SCI

-----  
Par AGeorges

Bonjour Marathon,

Pour moi, un Syndic n'est nullement autorisé à bricoler des comptes erronés qu'il a soumis au Syndicat et qui ont été acceptés. Il est regrettable que les contrôles supposés du Conseil Syndical n'aient pas détecté une erreur aussi grave qu'une mauvaise clé de répartition.

Pour moi, la seule technique est de convoquer une autre AG, ou d'attendre la prochaine et de soumettre des comptes corrigés à approbation.

Alors, et seulement alors, le Syndic peut entreprendre le recouvrement des sommes corrigées.

Ensuite, la décision de l'AG (effectuer des appels de fonds corrigés) ne peut pas concerner un ancien copropriétaire dont le compte est clos. Il n'y a donc que l'acheteur de votre lot qui est concerné.

Pour l'instant, le côté prescription m'est encore un peu obscur. Comment un délai de plusieurs années se conçoit-il par rapport à des ventes successives ?

En quelque sorte, comment comprendre la correction postérieure d'une erreur liée à des comptes approuvés ?

La règle comptable usuelle est que l'on ne peut pas corriger un montant erroné, on ne peut que faire une écriture corrective, plus tard. C'est donc, à mon avis, un processus similaire qui doit s'appliquer. Une erreur est corrigée plus tard, le nouveau copropriétaire est le seul concerné.

Un seul élément pourrait permettre une suite différente, le fait d'avoir mentionné, dans l'acte de vente, comment seront traitées les éventuels corrections rétroactives, ce qui n'est pas très loin de celui des régularisations. Mais cela ne concerne qu'un accord entre vendeur-acheteur.

De son côté, toute demande de fonds du Syndic, à quelque propos que ce soit, ne saurait concerné que celui qui est copropriétaire au moment de la demande.

Pour info, j'ai le même cas chez moi, régulièrement, et pour s'en sortir, le Syndic bidouille les comptes, la bidouille arrive dans les appels de fonds qui suivent ou dans les comptes que personne ne vérifie. C'est bien plus discret que de demander de l'argent à un copropriétaire parti ! Et personne n'y voit rien (sauf moi !).

-----  
Par Marathon24

Bonsoir AGeorges,

Merci infiniment pour votre analyse qui rejoint, d'une part notre réflexion initiale au sein de la SCI, d'autre part celle du notre Notaire. De plus, nous avons posé la question également à une juriste, qui nous a bien confirmé que nous étions dans notre droit de refuser le paiement.

Elle nous a bien précisé, que l'Article 20 de la Loi 65-557 du 10/07/1995 modifiée par la Loi 94-624 du 21/07/1994 (cf.lien [https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000039280647/](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039280647/)) est très claire et que la tentative de contournement du syndic pour couvrir son erreur lui est totalement opposable.

L'article 5-1 du décret N°67-223 du 17 mars 1967 (cf.lien [https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000042078611/](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078611/)).

A noter que les travaux sont terminées depuis 2020!

Nous nous sommes procurés le PV de la dernière AG qui s'est déroulée le 30 mai 2022 portant sur les comptes de 2021. Aucune mention n'est en relation avec le dit contexte!!

Enfin, au sujet du Conseil syndical actuel, il est d'un désintéressant navrant.

J'ai personnellement animé ce CS pendant les premières et j'ai eu tout le monde sur le dos, principalement les copropriétaires!!

Nous attendons donc de pied ferme, l'exécution de la menace du Syndic de nous envoyer l'huissier.

Bien respectueusement votre

PAt

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

S'il y a eu erreur dans le calcul des répartitions, le syndicat est en droit de demander aux copropriétaires qui n'auraient pas assez payé un complément de charges à payer et se trouve dans l'obligation de rembourser le trop-perçu à ceux qui ont trop payé.

Comme en dispose l'article 45-1 du décret 67-223 du 17 mars 1962, l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires. Une erreur sur la répartition d'une dépense de travaux peut donc conduire à rectifier les comptes individuels des copropriétaires, que ce soit à la demande de tout copropriétaire ou à la demande du syndicat représenté par le syndic.

L'absence d'acte d'opposition prévu à l'article 20 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fait obstacle à l'exercice par le syndicat de son privilège sur le prix de la vente mais ne fait pas obstacle à une action en recouvrement de charges dues. Cette absence d'opposition ne fait que rendre chirographaire une créance qui était privilégiée.

La demande du syndic est à vérifier. Son calcul est peut-être inexact. Mais, s'il est exact, le montant demandé est bien dû au syndicat : une erreur ne crée pas de droit.

Le délai de prescription est de cinq ans. Les créances du syndicat au titre de dépenses engagées en 2020 ne sont pas prescrites.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Marathon,

Belle démonstration qui montre qu'une erreur ancienne peut encore être corrigée pendant un certain temps, ce qui était déjà clair.

Cependant, cela ne change rien au fait que votre SCI, en tant qu'ancienne copropriétaire dégagée de toute dette, tant vis-à-vis du Syndicat que du nouveau copropriétaire (sauf mention spécifique dans l'acte de vente), n'est pas concernée par la réapparition soudaine d'une erreur à corriger.

Ce qui est mon avis, répété.

-----  
Par Nihilscio

L'erreur de répartition se corrige tant à l'égard des anciens copropriétaires que des copropriétaires actuels.

La vente a eu lieu en décembre 2021.

La dépense ayant fait l'objet d'une erreur de répartition date de 2020. Les comptes de l'exercice 2020 ont été approuvés en novembre 2021 soit avant la vente. L'écart entre les provisions versées au cours de l'exercice et les dépenses constatées au cours de cet exercice est à la charge ou au profit de celui qui était copropriétaire le jour de l'approbation des comptes, c'est à dire le vendeur. L'acheteur n'est pas concerné par l'exercice 2020. La correction d'une erreur de répartition sur cet exercice concerne donc le vendeur.

L'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 dérogeant à l'article 1269 du code de procédure civile, la correction d'une erreur de répartition postérieurement à l'approbation des comptes est possible.

La demande du syndic est fondée en droit.