



Régularisation de charges

Par Antho35

Bonjour à tous,

Notre syndic de copropriété nous demande une régularisation de charges pour la période du 01/10/21 au 30/09/2022.

Hors nous avons acquis l'appartement en date du 09/09/22.

A qui revient de payer cette régularisation? Les anciens propriétaires qui habitaient l'appartement ou bien nous , nouveaux propriétaires ?

Sachant qu'à date de signature le pré état daté du syndic ne faisait apparaître aucune somme due par les anciens propriétaires.

Merci d'avance pour votre réponse.

Cordialement,

Anthony.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Quelle est la date d'approbation des comptes par l'AG ?

Par Antho35

La date d'édition du document est du 21/03/22 qui stipule que « le solde sera porté à débit ou crédit de votre compte après l'approbation des comptes par l'assemblée générale ».

Sachant que la prochaine et première AG pour nous est courant avril 2023.

Par yapasdequoi

Donc ces comptes seront approuvés (sauf cas particulier) en avril 2023 et le solde de charges sera entériné à cette occasion.

Le décret n°67-223 indique :

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.

Donc vous devrez payer ce solde de charges au syndic.

Ensuite (si et seulement si c'est prévu dans l'acte de vente) vous pourriez le récupérer sur le vendeur.

Par Nihilscio

Bonjour,

Si l'état daté ne mentionne rien dans ses deux premières parties, c'est que le vendeur était à jour de ses charges. La troisième partie de l'état daté mentionne, de manière approximative si tout n'est pas exactement connu à la date de son établissement, quelles seront, après la vente, les sommes prochainement exigibles à la charge de l'acheteur. Il ne devrait pas y avoir de surprise si ce n'est l'écart entre les provisions et les sommes effectivement dépensées au cours de l'exercice qui n'était pas encore connu.

Par Antho35

Merci pour vos réponses.

J'aimerais également savoir sous quelles conditions un syndic peut décider d'effectuer l'assemblée générale en vision conférence ? Et si un texte de loi régit cela?

Cordialement.

Par yapasdequoi

Article 17-1 A

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 35

Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale et les modalités de remise au syndic du formulaire de vote par correspondance sont définies par décret en Conseil d'Etat.

Par Antho35

Merci donc aucunement besoin de l'accord préalable dès copropriétaires ou du conseil syndical?

Par yapasdequoi

Non, puisque c'est prévu par la loi.

Mais le conseil syndical doit s'impliquer dans la préparation de l'AG.

Par Antho35

Ok merci pour toutes vos réponses.

Bon week-end.

Par janus2

Merci donc aucunement besoin de l'accord préalable dès copropriétaires ou du conseil syndical?

Bonjour,

Bien au contraire...

Il faut, au préalable, que le principe ait été voté en AG ainsi que le système de visio-conférence choisi par les copropriétaires.

La loi Elan "autorise" la tenue des AG en visio, mais cela reste au choix des copropriétaires. Le syndic ne peut l'imposer (sauf en période particulière comme ce fut le cas durant le covid).

Il faut donc qu'il y ait eu un vote à l'AG de l'année précédente pour que l'AG puisse être faite en visio.

Par Antho35

Cette année notre syndic a décidé de faire l'assemblée générale en visio pour permettre à un maximum de copropriétaires d'y assister selon ses dires mais cela n'a aucunement été voté l'année précédente à l'AG.

De plus plusieurs copropriétaires souhaitaient une AG en presentielle.

Existe t'il un texte de loi qui stipule que pour une AG en vision, il faut absolument que cela soit voté en AG l'année précédente !?

Par Visiteur

Cette année notre syndic a décider de faire l'assemblée générale en visio pour permettre a un maximum de copropriétaires d'y assister selon ses dires mais cela n'a aucunement été voté l'année précédente à l'AG.

De plus plusieurs copropriétaires souhaitaient une AG en presentielle.

Existe t'il un texte de loi qui stipule que pour une AG en vision, il faut absolument que cela soit voté en AG l'année précédente !?

Par yapasdequoi

Il faut savoir si le syndic prévoit uniquement en visio (comme pendant le confinement ?) ou bien si il y a le choix du mode de participation ?

S'il y a le choix, il n'y a pas lieu d'exiger un vote préalable.