



Regularisation charges

Par Golden2101

Bonjour,

Je suis actuellement propriétaire depuis le 20 janvier 2025.

J'ai reçu il y a quelques semaines la régularisation de charges sur l'ensemble de l'année 2024. Le syndic pour différents travaux ont dépensé plus que ce qui était prévu. Il me demande de régulariser 300?.

Sauf que je n'étais pas propriétaire en 2024.

J'ai payé la somme au syndic mais est-ce que je devais obligatoirement le faire ?
Est-ce que je peux me retourner contre le vendeur ? Si oui a t-il l'obligation de me rembourser ?

Merci pour votre aide,

Par yapasdequoi

Bonjour,
cf le décret 67-223
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.

Vous êtes bien redevable du solde de l'exercice dès lors que vous étiez propriétaire le jour de l'AG qui a approuvé les comptes.
Ceci vis-à-vis du syndic.

Ensuite relisez votre acte de vente : par convention, il peut prévoir un prorata ou un remboursement par le vendeur ... ou pas.
S'il ne prévoit rien, il n'y a pas de recours.

Par Golden2101

Bonjour,

Je vous remercie pour cette réponse.

J'avais 2 autres questions s'il vous plaît :

Si lors d'un futur achat de ma part, est-ce que je pourrais demander au vendeur le budget actuellement dépensé afin d'anticiper une régulation de charge ?

Est-ce que lors du compromis de vente ou l'acte de vente je pourrais en tant qu'acheteur demander de mettre une

clause, convention, que le vendeur devra payer la régularisation de charge si excès du syndic ? Est-ce que le vendeur peut refuser ?

Merci par avance de votre aide,

Par yapasdequoi

Vous ne connaissez les dépenses réelles de l'exercice que lors de la cloture comptable, donc non ce n'est pas possible.

Et si vous voulez que le vendeur paye en cas de dépassement du budget, accepterez vous également de le rembourser si le solde est en votre faveur ?

Tout est affaire de négociation pour ce type de clauses.

NB: ce n'est pas un "excès du syndic". Le syndic est le gestionnaire de la copropriété, si le budget a été mal préparé (sous-estimé) ou que des dépenses supplémentaires ont eu lieu (fuite d'eau ? réparation urgente ?), ce n'est pas forcément un abus.