



Paiement de la régularisation des charges suite à une vente

Par William80

Bonjour,

Nous avons vendu notre appartement fin novembre 2020 (signature de l'acte de vente). L'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice 2019 a eu lieu début 2021 donc après la vente, et l'assemblée générale approuvant les comptes 2020 n'a pas encore eu lieu. Il y a du retard lié à la crise sanitaire.

Les acquéreurs de l'appartement nous ont envoyé cette semaine un courrier recommandé nous demandant de payer la régularisation des charges 2019 en indiquant que ce sont les règles applicables sans les citer, et que leur notaire leur a bien indiqué cela. Sur le document du syndic, il est indiqué qu'il y en a pour environ 170 ? de régularisation concernant le budget ordinaire 2019, et environ 40 ? de régularisation concernant le budget travaux et exceptionnels 2019, les deux montants étant indiqués à leur charge.

Les règles dans l'acte de vente sont les suivantes :

3-3/ - Charges et provisions

3-3-1/ - Rappel des règles concernant la répartition des charges et des provisions :

Il est rappelé qu'en application de l'article 6-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié, les règles suivantes sont applicables :

- Le paiement des provisions comprises dans le budget prévisionnel (charges courantes) incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au premier jour du trimestre ;
- Le paiement des provisions non comprises dans le budget prévisionnel (travaux ou assimilés) incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité (c'est-à-dire de l'appel de fonds) ;
- 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.

Les clauses répartissant les charges entre les deux titulaires successifs d'un lot transmis sont valables. Mais, en application de l'article 6-3 du décret du 17 mars 1967, ces stipulations n'ont effet qu'entre les parties ; le syndic conserve pour débiteur celui que le décret désigne.

3-3-2/ - Conventions des parties de répartition des charges et provisions

Les parties conviennent ce qui suit :

1°) Les dépenses comprises dans le budget prévisionnel incombent au VENDEUR pour la période antérieure au jour de l'entrée en jouissance, et à l'ACQUEREUR pour la période postérieure à l'entrée en jouissance.

2°) Le coût des travaux et autres dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, qui auraient été décidés jusqu'à ce jour par une assemblée générale des copropriétaires, ou par le syndic en cas d'urgence, même s'ils ne sont pas encore exécutés, restera à la charge du VENDEUR, et ceux décidés postérieurement à ce jour par une assemblée générale ou par le syndic en cas d'urgence, sera à la charge exclusive de l'ACQUEREUR.

3°) Les parties conviennent de ne pas déroger à l'article 6-3 du décret du 17 mars 1967 ci-dessus rappelé de sorte que le trop ou moins perçu sur les provisions des dépenses du budget prévisionnel, révélé par l'approbation des comptes, fera le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Toutefois, en cas d'erreur ou d'omission du syndic sur l'état daté (et non d'une simple différence entre le budget prévisionnel et le budget réalisé), chacune des parties s'oblige à rétablir les comptes au vu des informations rectifiées dans les quinze jours de la demande justifiée qui pourra lui en être faite par l'autre partie.

En outre, il est expressément convenu que, dans l'hypothèse où la consommation d'eau était individualisée et que la régularisation intervienne ultérieurement aux présentes, le VENDEUR supportera la consommation jusqu'à ce jour. Il s'oblige par conséquent, à en effectuer le remboursement à l'ACQUEREUR, les parties faisant leur affaire personnelle de l'arrêté des comptes à ce sujet.

Concernant la consommation d'eau individuelle, nous avons légèrement plus payé en 2019 que ce qui a été approuvé lors de la répartition de l'exercice 2019.

Est-ce donc normal que les acquéreurs de notre ancien appartement nous réclament ces sommes ?
D'après le syndic que j'ai pu avoir au téléphone, cette demande venant de la part des acquéreurs n'est pas normale et ne respecte pas l'article de loi indiqué dans l'acte de vente ainsi que les conventions. Nous avons aussi le souvenir que notre notaire avait précisé que lorsque les budgets seront votés, cela pourra être soit en la faveur ou en la défaveur des acquéreurs en application de ces règles.
Je suppose qu'ils vont aussi essayer de faire la même chose lorsque l'exercice 2020 sera approuvé si c'est en leur défaveur.

J'ai trouvé sur le site de l'assemblée nationale qu'un député a posé la question concernant les dates de référence à prendre en compte dans l'application de l'article 6-2, et la réponse parue au JO le 24/03/2009 stipule : "Par ailleurs, le troisième alinéa de l'article L. 6-2 du décret précité donne la date de référence prise en compte pour l'attribution du « trop ou moins perçu » qui est celle de l'approbation des comptes."
Je comprends que celui qui est concerné par le paiement ou le remboursement est celui qui est copropriétaire au moment de l'approbation des comptes, peu importe la période approuvée.

J'ai aussi une autre interrogation. Des travaux de toiture ont été votés début 2020 donc avant la vente, et ces travaux étaient en cours lors de la vente finale fin novembre 2020. Comme l'indiquent les conventions, nous avons payé intégralement ces travaux extrêmement coûteux sur la base du devis réel de l'entrepreneur avec différents postes (échafaudage, isolation?). Pendant ces travaux, l'entreprise a suggéré de faire des travaux complémentaires non compris dans le devis initial. Le syndic a essayé de s'informer de manière informelle auprès de différents copropriétaires pour savoir si une majorité souhaitait les faire comme l'entreprise était déjà sur place avec l'échafaudage en place et que cela coûterait beaucoup moins cher que si elle revenait quelques mois plus tard et qu'elle soit obligée de refaire l'échafaudage. Comme une majorité de copropriétaires a fait savoir au syndic qu'il serait mieux de faire ces travaux comme l'échafaudage était déjà en place, l'entreprise a fait ces travaux complémentaires qui n'étaient pas prévu dans les travaux initiaux sur demande du syndic.

Cependant ces travaux complémentaires n'ont pas été votés en AG alors qu'ils doivent l'être, mais le syndic m'a indiqué qu'ils devraient être régularisés lors d'une prochaine AG et indiqués dans l'approbation des comptes 2020, donc soumis au vote des acquéreurs.

Les acquéreurs ont donc fait savoir au notaire qu'ils souhaiteraient qu'on paie aussi pour ces travaux complémentaires alors que nous n'avons pas voté pour ces travaux et que ce ne sont pas des travaux urgents. Ils considèrent ces travaux comme faisant partie des travaux initiaux, alors que ce sont d'autres travaux avec un devis séparé et d'autres postes sur la toiture. Le syndic m'a aussi signalé que ce sont les acquéreurs qui devront payer pour ces travaux comme ce sont eux qui régulariseront ces travaux avec leur vote et qu'ils sont différents des travaux votés initialement. Pour le moment aucun appel de fonds n'a eu lieu pour ces travaux complémentaires.

Pouvez-vous aussi me confirmer que dans ce cas de figure, ce sont bien les acquéreurs qui devront payer ces travaux complémentaires comme nous ne les avons pas votés, que ce sont les acquéreurs qui vont les approuver et que c'est la responsabilité du syndic d'avoir dit à l'entreprise de les effectuer ?

Le syndic m'a bien confirmé que l'état daté utilisé le jour de la vente ne contient aucune erreur et aucune omission.

Nous souhaitons que la législation et les règles de l'acte de vente soient correctement appliquées, d'où ces interrogations.

Je vous remercie énormément pour votre aide.

Cordialement.

Par AGeorges

Bonjour,

Sur le document du syndic, il est indiqué qu'il y en a pour environ 170 ? de régularisation concernant le budget ordinaire 2019, et environ 40 ? de régularisation concernant le budget travaux et exceptionnels 2019, les deux montants étant indiqués à leur charge.

La régularisation provient d'une différence entre ce qui a été prévu au budget ordinaire et la dépense réelle. Règle

équivalente pour les travaux.

Ceci est couvert par la partie Convention
3-3-2/ - Conventions des parties de répartition des charges et provisions ... 3%

qui se lit :
fera le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Vous n'avez donc pas à régler ces sommes.

(Pas de réponse pour l'instant à votre autre demande)

Par William80

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse. Il est donc anormal que les acquéreurs nous aient envoyés un courrier pour nous réclamer ces sommes alors que ce sont eux qui doivent les régler.

N'hésitez pas si vous avez une idée concernant ma demande sur les travaux complémentaires.

Je vous souhaite une bonne soirée.

Cordialement.

Par AGeorges

Bonsoir,

Pendant ces travaux, l'entreprise a suggéré de faire des travaux complémentaires non compris dans le devis initial.

Quelle belle arnaque ! Une entreprise fait un devis et pendant les travaux, elle découvre d'autres choses à faire et agite le spectre du surcoût si tout n'est pas fait ensemble !

C'est magnifique. Bravo, vous avez gagné le prix du pigeonné du jour.

Vous êtes sûr que votre Syndic n'était pas commissionné sur le montant total des travaux ?

Rappelez-vous les règles :

- Au-delà d'un certain montant dont VOUS (SdC) décidez, tous les travaux doivent être documentés, référencés et faire l'objet de devis précis.
- Tout doit être mentionné dans les convocations à l'AG et vous avez 21 (vingt et un) jours francs pour y réfléchir et voter "le jour de l'AG" (...).
- Tous les copros ont le droit de poser toutes les questions qu'ils souhaitent sur ces travaux, auprès du Conseil Syndical et du Syndic qui ont un devoir de Conseil prévu par la loi.

Le SYndic va devoir soumettre ces travaux supplémentaires à l'AG. Il ne s'agit pas de travaux d'urgence. A-t-il seulement obtenu un avis du Conseil Syndical ?

Si j'étais à la place de vos copropriétaires, je voterais NON pour refuser ces travaux imposés hors norme. Le Syndic n'aura qu'à se débrouiller.

Et bien sûr, dans ce cas, le problème de savoir s'ils ont à votre charge ne se pose pas.

D'un autre côté, ce sont vos acheteurs qui vont bénéficier de ces travaux. Il est donc normal qu'ils les payent, s'il en est décidé ainsi. Vous avez déjà fait plus que votre part ...

Pardonnez-moi, mais voir comment les copropriétés se font rouler me met toujours (un peu) en colère. J'en connais une où le Syndic et une entreprise ont fait passer de 500? de travaux à près de 40.000?. C'est de l'escroquerie.

Par William80

Bonsoir,

Je vous remercie pour votre réponse et du rappel des règles concernant les travaux en copropriété.

Je suis d'accord avec vous. Nous avons payé intégralement le jour de la vente presque 10 000 ? de travaux (certains en

cours comme les travaux de toiture et d'autres pas encore effectués) comme prévu dans les conventions, et les travaux complémentaires de toiture que nous n'avons pas votés seraient de 400 ?.

C'est une petite copropriété et il est rare que les copropriétaires votent contre des travaux. Les acquéreurs vont certainement voter contre à l'AG future de régularisation de ces travaux, mais cela ne sera pas suffisant. C'est un risque minime pour le syndic comme il est certain que le résultat du vote sera positif vu qu'il s'est informé officieusement auprès d'une majorité de copropriétaires en expliquant que cela coûterait beaucoup moins cher de les faire dans la foulée des travaux initiaux. Le conseil syndical n'a ici pas le pouvoir de décider seul de travaux sans vote en AG.

Comme les acquéreurs nous ont envoyé un courrier recommandé pour nous demander de payer une somme pourtant à leur charge et que les règles sont très claires dans l'acte de vente, on ne sait jamais... Ils considèrent ces travaux comme faisant partie des travaux initiaux, alors que ce sont d'autres travaux avec un devis séparé et d'autres postes sur la toiture. Il paraît normal qu'ils paient pour ces travaux dont ils vont profiter, mais est-ce que par rapport à la loi et aux conventions dans l'acte de vente c'est bien le cas ? Je pense que oui comme ce sont eux qui voteront la régularisation de ces travaux complémentaires.

C'est vrai que beaucoup d'entreprises profitent de ces situations comme vous l'avez bien expliqué, et cela a des conséquences comme ici. Le syndic touche aussi un pourcentage sur le montant des travaux.

Merci à vous.

Par AGeorges

Hello,
Il ne faut pas non plus exagérer, si 400? est le supplément global, à répartir entre les copros, ce n'est pas grand chose. Mais n'oubliez pas qu'un devis engage une entreprise ...
En général, 400? est une dépense que le Syndic peut décider seul.

Détrompez-vous, pour les cas d'urgence (on pourrait l'admettre ici, à la rigueur), le CS doit donner son avis, même s'il ne s'agit pas d'une autorisation. De toutes façons, le CS n'est pas autorisé à grand chose ... Evidemment, si le CS donne un AVIS négatif, cela n'empêche pas le Syndic de faire ce qu'il veut. Cependant, il aura des comptes à rendre à la prochaine AG et si le CS n'a pas dit n'importe quoi, et que sa position est expliquée au Syndicat, la position bénie oui-oui usuelle peut changer. Sinon, à quoi ça sert d'élire un CS ?

Qui paiera le reliquat de travaux ? Les acheteurs ?

Je pense que oui comme ce sont eux qui voteront la régularisation de ces travaux complémentaires.

Tout à fait d'accord. Ceux qui votent payent.

Par William80

Bonsoir,

Non les 400 ? correspondent uniquement à la quote-part de notre ancien appartement. Le montant global est beaucoup plus élevé. Les montants indiqués dans cet échange sont ceux de la quote-part de notre ancien appartement et non les montants globaux.

Pour les travaux initiaux, il s'est écoulé presque 1 année entre l'AG et leur exécution, donc rien d'urgent concernant la toiture, encore moins les travaux complémentaires.

Oui au final c'est le syndic qui donne l'ordre de faire les travaux et non le CS.

En tout cas je vous remercie pour vos éclaircissements.