



## Réclamation de charges alors que bien vendus

-----  
Par Muge

Bonjour

Je viens de recevoir une demande de paiement de charges.

C'est une régularisation datant d'octobre 21 à sept 2022 d'une somme proche de 1000 euros. Sachant que j'avais un locataire à l'époque et que ce courrier lui a été adressé en janvier 2024 sans que j'en sois mis au courant.

J'ai vendu le bien en mai 2023.

Lors de la vente les purges de comptes avaient été demandées et faites.

La lettre de relance de l'agence qui gère le syndic stipule que sans paiement, des poursuites à notre encontre seraient engagées.

Ont-ils le droit de nous réclamer cet apurement ?

Le fait d'avoir vendu nous rend-il redevable ou cette charge peut-elle être maintenant au nouvel acquéreur ?

Peuvent-ils réellement nous poursuivre ?

Bien cordialement

Merci pour votre réponse

-----  
Par isernon

bonjour,

comment se fait-il que les charges aient été envoyées à votre locataire que le syndic, en principe, ne connaît pas ?

vous avez écrit : " La lettre de relance de l'agence qui gère le syndic " , je ne comprends pas cette phrase, l'agence ne gère pas le syndic, par contre le syndic gère votre copropriété.

Le trop ou le moins perçu révélé après approbation des comptes lors de l'assemblée générale est crédité ou débité sur le compte de celui qui est copropriétaire à la date de l'approbation des comptes selon l'article 6-2 du décret 67-223 qui indique :

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.

salutations

-----  
Par Muge

Merci pour cette réponse

Si je comprends bien la date de l'approbation des comptes at donc celle a prendre en compte pour savoir si cest le vendeur ou lacquereur qui devra payer cet apurement

Étant donné que la date des courriers sont de janvier 2024 pour la locataire et de septembre 2024 pour moi même nous ne prenons pas cela en compte?

Foncia en l'occurrence est l'agence qui était mandaté pour la location et rémunéré pour cela elle connaissait donc la locataire.

Foncia était aussi l'agence qui faisait office de syndic de copropriété...

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Que vous demande-t-on exactement ? Pourquoi la période d'octobre 2021 à sept 2022 ?

Cela semble du grand n'importe quoi.

Le syndic ne demande pas le paiement des charges de copropriété à un locataire.

Lorsque vous avez vendu en mai 2023, le syndic a dû demander au notaire de retenir le montant de vos dettes exigibles envers le syndicat à la date de la vente. Normalement le syndic n'a plus rien à demander à un ancien copropriétaire après la vente.

Si la demande de paiement émane du gérant de la location et non du syndic de la copropriété, c'est que le gérant a avancé de sa poche le paiement de charges locatives et demande à être remboursé. C'est difficile à croire.

-----  
Par Muge

Merci encore pour cette réponse.

Comme vous le mentionner d'après moi lorsque la vente a eue lieu le notaire aurait dû (à du) faire la demande au syndic d'apurement des comptes.

Je pense donc ne pas devoir cette somme.

Entre 2021 et 2023 j'étais propriétaire et je louais l'appartement. Je payais les charges et demandais à mon locataire de régler ce sui lui incombait.

Cet apurement arrive à ma connaissance en septembre 2024. Et à été avertit en janvier 2024 mon ancien locataire...

Encore une fois la vente a eue lieu en mai 2023...

Comment est ce possible de me demander de régler des charges après qu'un acte notarié est été etablit????

-----  
Par isernon

bonjour,

le notaire demande l'état daté au syndic, si celui-ci ne révèle aucune dette du copropriétaire vendeur, le notaire n'a rien à payer.

d'ailleurs, vous indiquez dans votre premier message que lors de la vente les purges de comptes avaient été demandées et faites.

salutations

-----  
Par Nihilscio

Je pense donc ne pas devoir cette somme.

C'est probable mais on ne peut exclure totalement une omission lors de la vente et l'erreur n'est pas créatrice de droit.

C'est au prétendu créancier de justifier que vous lui devez quelque chose, ce n'est pas à vous de lui démontrer que vous ne lui devez rien.

Pour l'instant les seules données que vous communiquez sont : régularisation datant d'octobre 21 à sept 2022 ce qui semble complètement farfelu. S'il n'y a rien d'autre, vous pouvez considérer la demande comme nulle et non avenue.

-----  
Par Muge

Dans le courrier qui m'a été adressé le syndic à joint les charges d'octobre 2021 à septembre 2022 avec le détails. Mais je n'ai aucun autre document prouvant que je n'ai pas réglé ce montant ou que c'était à mpi de les régler. Pour information jusqu'alors aucun retard de règlement n'a été signalé à notre rencontre. Enfin je voulais savoir quelles démarches fallait il que je fasse  
Car fin de document le syndic termine en disant  
Sans réponse et paiement de votre part nous intervenons auprès de la justice pour les recouvrements.....

-----  
Par Nihilscio

On tourne en rond.

Est-ce bien le syndic ? Ou est-ce le gérant ?  
Si c'est le gérant, c'est incompréhensible.  
Si c'est le syndic c'est difficile à comprendre aussi.

Dans une copropriété, est adopté un budget annuel. Les copropriétaires versent une provision trimestrielle. En plus, lorsque qu'ont été décidées en assemblée des dépenses exceptionnelles, sont appelées des provisions exceptionnelles à des dates d'exigibilité décidées par l'assemblée générale.

Dans les mois suivant la fin de l'exercice, les comptes sont arrêtés et approuvés par l'assemblée. Si les provisions se sont révélés d'un montant supérieur à celui des provisions, le trop perçu est remboursé aux copropriétaires. Dans le cas contraire, il est appelé un complément. En reprenant les procès verbaux des assemblées et les annexes comptables jointes aux convocations vous pouvez retrouver quelles étaient les provisions à payer sur les dernières années et quelles ont été les régularisations sur les exercices clos.

Quant aux paiements, vous les retrouvez dans vos relevés de comptes bancaires.

Si vous avez conservé les PV d'assemblée et les annexes comptables, vous pouvez regarder s'ils sont cohérents avec ce que vous demande le syndic.

Vous n'avez aucune démarche à faire. C'est au syndic de commencer les démarches en apportant la preuve des créances qu'il revendique, lesquelles se trouvent toutes sur les PV d'assemblée.

Vous pouvez aussi demander au syndic comment il se fait qu'il n'ait pas demandé au notaire de retenir le montant de vos dettes, s'il y en avait, sur le prix de vente de l'appartement au moment de la vente en mai 2023.

Il ne faut pas s'inquiéter outre mesure d'une menace d'action en justice. Vous aurez peut-être le désagrément de devoir vous défendre devant le tribunal. Mais j'en doute. Le syndic devrait finir par se rendre compte que son dossier ne tient pas debout.

-----  
Par Muge

Je répond dans votre corps de texte

Est-ce bien le syndic ? OUI FONCIA EST LE SYNDIC Ou est-ce le gérant FONCIA EST AUSSI CELUI QUI GERAIT LE LOCATAIRE A MA PLACE JE PAYAIS CETTE PRESTATION POUR EVITER LES IMPAYES  
Si c'est le gérant, c'est incompréhensible.  
Si c'est le syndic c'est difficile à comprendre aussi.

Dans une copropriété, est adopté un budget annuel. Les copropriétaires versent une provision trimestrielle. En plus, lorsque qu'ont été décidées en assemblée des dépenses exceptionnelles, sont appelées des provisions exceptionnelles à des dates d'exigibilité décidées par l'assemblée générale. TOUT CECI EST TRES CLAIR ET JUSQUA PRESENT

CEST CE QUI SE FAISAIT

Dans les mois suivant la fin de l'exercice, les comptes sont arrêtés et approuvés par l'assemblée. Si les provisions se sont révélés d'un montant supérieur à celui des provisions, le trop perçu est remboursé aux copropriétaires. Dans le cas contraire, il est appelé un complément. En reprenant les procès verbaux des assemblées et les annexes comptables jointes aux convocations vous pouvez retrouver quelles étaient les provisions à payer sur les dernières années et quelles ont été les régularisations sur les exercices clos. OUI JE VAIS REGARDER CELA MAIS JAI VENDU EN MAI 2023 DONC CES DOSSIERS ETAIENT POUR MOI DE LHISTOIRE ANCIENNE

Quant aux paiements, vous les retrouvez dans vos relevés de comptes bancaires. IDEM VENTE EN 2023 JE NAVAIS DONC PAS PREVU DEPLUCHER MES COMPTES

Si vous avez conservé les PV d'assemblée et les annexes comptables, vous pouvez regarder s'ils sont cohérents avec ce que vous demande le syndic. OUI JE VAIS FAIRE EXACTZMZNT CELA

Vous n'avez aucune démarche à faire. C'est au syndic de commencer les démarches en apportant la preuve des créances qu'il revendique, lesquelles se trouvent toutes sur les PV d'assemblée. OUI MAIS FAUT IL QUE JE LEUR DEMANDE AFIN DE PROUVER QUE JAI PRIS EN COMPTE LEURS DEMANDE

Vous pouvez aussi demander au syndic comment il se fait qu'il n'ait pas demandé au notaire de retenir le montant de vos dettes, s'il y en avait, sur le prix de vente de l'appartement au moment de la vente en mai 2023. JE VAIS PARALLELEMENT LE FAIRE

Il ne faut pas s'inquiéter outre mesure d'une menace d'action en justice. Vous aurez peut-être le désagrément de devoir vous défendre devant le tribunal. Mais j'en doute. Le syndic devrait finir par se rendre compte que son dossier ne tient pas debout. CEST TOUT CE QUE JESPERE...

EN TOUT CAS JE VOUS REMERCIE POUR VOTRE IMPLICATION