



Régularisation charges vendeur /acquéreur

Par Julien13_07

Bonjour.

J'ai besoin de votre aide et avoir une réponse précise.

J'ai vendu mon appartement il y a mnt 2 ans et le syndic de copropriété a clôturé les comptes de l'année 2022/2023 cette année . Ils ont réclamé la régularisation des charges à l'acquéreur qui me réclame cette somme !

Voici ce qu'il est mentionné sur mon acte de vente !

(Règlement définitif des charges L'ACQUEREUR a versé à l'instant même au VENDEUR, PAR la comptabilité de l'Office Notarial, la somme correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a déjà été appelé par le syndic et réglé par le VENDEUR. Ce paiement est effectué à titre définitif entre les parties, et ce quel que soit le décompte définitif des charges sur l'exercice en cours. Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes que le trop ou le 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 de ces comptes. Compte tenu des montants versés lors du dernier exercice, il n'est pas apparu aux parties nécessaire de procéder par versement provisionnel. Ce règlement définitif n'est valable que sur les comptes de l'exercice en cours dans la mesure où l'année précédente n'aurait pas été encore clôturée).

Est-il en droit de me les réclamer ?

Merci d'avance pour vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'acte indique :

Ce règlement définitif n'est valable que sur les comptes de l'exercice en cours dans la mesure où l'année précédente n'aurait pas été encore clôturée

Précisez " l'exercice en cours" et "l'année précédente" dont il est question dans l'acte.

J'ai bien l'impression que vous allez devoir rembourser la régularisation à l'acquéreur ...

Le notaire peut vous confirmer la réponse.

Par Julien13_07

Merci.

Oui mon notaire me le confirme mais en même temps ce n'est pas très claire ..certains disent l'inverse.

En stipulant que ça incombe l'acquéreur puisque la clôture des comptes à été acté ce mois-ci et c'est donc le propriétaire au moment de la clôture qui est redevable..

Je trouve cela très ambiguë

Par yapasdequoi

Vis-à-vis du syndic, c'est le copropriétaire actuel qui doit payer puisque l'approbation des comptes a eu lieu après la vente.

MAIS

L'acte notarié prévoit de régulariser entre vous et l'acquéreur cette "année précédente non approuvée".

Cette convention n'est pas opposable au syndic, et c'est ce qui crée votre trouble.

Je confirme que le notaire a raison par opposition à "certains" qui n'ont pas forcément les mêmes compétences...

Par Isadore

Bonjour,

Il faudrait en effet savoir à quoi correspond "l'année en cours" dans votre acte.

Si à la date de la vente vous étiez toujours sur l'exercice 2022-2023, c'est à l'acquéreur de payer.

La formulation est claire, la seule chose ambiguë, c'est la notion "d'année en cours".

Par yapasdequoi

C'est pourquoi j'avais demandé :
Précisez " l'exercice en cours" et "l'année précédente" dont il est question dans l'acte.

Par Julien13_07

Voici l'article dont le syndic m'a informé

Article 6-2 Version en vigueur depuis le 01 septembre 2004
Créé par 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.

Par yapasdequoi

Oui c'est cet article qui permet au syndic de réclamer le paiement au copropriétaire actuel (comme déjà dit).
MAis cet article ne traite absolument pas de vos relations entre vendeur et acquéreur, c'est l'objet de l'acte.

Alors répondez SVP:
Précisez " l'exercice en cours" et "l'année précédente" dont il est question dans l'acte.

Par Julien13_07

Bonjour
C'était sur l'exercice 2022/2023
L'acte de vente est en décembre 2023

Par yapasdequoi

Votre réponse n'est pas assez précise !
Il faut nous indiquer les dates exactes sur les termes de l'acte : je vous invite à répondre pour chaque zone fluo du texte :

(Règlement définitif des charges L'ACQUEREUR a versé à l'instant même au VENDEUR, PAR la comptabilité de l'Office Notarial, la somme correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a déjà été appelé par le syndic et réglé par le VENDEUR. Ce paiement est effectué à titre définitif entre les parties, et ce quel que soit le décompte définitif des charges sur l'exercice en cours. Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes que le trop ou le 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 de ces comptes. Compte tenu des montants versés lors du dernier exercice, il n'est pas apparu aux parties nécessaire de procéder par versement provisionnel. Ce règlement définitif n'est valable que sur les comptes de l'exercice en cours dans la mesure où l'année précédente n'aurait pas été encore clôturée).

L'exercice en cours ?
L'année précédente ?

Par Julien13_07

Bonjour
On me réclame des charges 2022/2023 et la clôture s'est effectuée ce mois-ci
C'est bon pour vous ?

Par yapasdequoi

C'est franchement pas possible de répondre à ma question ?
Alors je renonce.

Par Julien13_07

Désolé mais je ne comprends pas vos demandes excusez moi vraiment.
J'essaye de répondre précisément

Par Rambotte

Si un exercice commence par exemple au 1er avril, et si la vente a eu lieu en décembre 2023, il me semble que l'exercice "en cours" au moment de la vente est "exercice du 01/04/2023 au 30/03/2024". Je crois comprendre que c'est cette précision qui est demandée.

Se pose aussi la question de savoir si l'exercice précédent, celui "du 01/04/2022 au 30/03/2023", selon mon exemple de choix de date de début, était déjà régularisé suite à AG.

J'imagine qu'il faut lire "l'année précédente" comme étant en fait "l'exercice précédent" ?

Par yapasdequoi

Je vous demande tout simplement de préciser les dates exactes pour les périodes désignées en fluo dans votre acte.
Le notaire lui il le sait ...

l'exercice en cours = du xx/xx/xxxx au xx/xx/xxxx ?

l'année précédente = du xx/xx/xxxx au xx/xx/xxxx ?

Par Julien13_07

Du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023 concernant l'exercice qui était en cours et qui a été clôturé en avril 2025.

Par yapasdequoi

C'est laborieux ...

Et l'année précédente ? (l'exercice) a-t-il été approuvé ? si oui quand ?

Par Julien13_07

Année précédente 01/10/2021 au 30 /09/2022 clôturé le 18/04/2023

Par Rambotte

Comment un exercice qui s'est terminé le 30/09/2023 pouvait être "en cours" au jour de la vente en décembre 2023 ?
Pour moi, au jour de la vente, l'exercice en cours est celui du 01/10/2023 au 30/09/2024.

L'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023 est l'exercice précédent qui n'a jamais concerné votre acquéreur, sauf qu'il est régularisé après la vente.

Je me trompe sur le sens de "en cours" quand on se place à une date déterminée ?

Par Julien13_07

J'étais bien à jour lors de la vente mais la régularisation s'est effectuée en avril 2025 !! Ils ont clôturé l'AG que mnt ! J'ai un notaire qui me confirme que c'est n'est pas du tout à moi de régler !

Par yapasdequoi

"cloturer" est une opération comptable.
Ce qui compte c'est la date de l'AG qui a approuvé les comptes de chaque exercice.

Pourquoi l'acte de décembre 2023 indique "exercice en cours" pour une période 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023 ? C'est incompréhensible.

Est-ce que l'AG récente a approuvé les comptes de "l'exercice en cours" et aussi ceux de "l'année précédente"? Si c'est le cas, le solde réclamé par le syndic est un joyeux mélange des 2 exercices.
Il faut aussi vérifier ce point.

Par Rambotte

Si vous avez affirmé au notaire qu'on vous demandait de payer la régularisation de l'exercice qui était "en cours" au jour de la vente, pas étonnant qu'il vous dise que vous n'avez pas à payer?

Là, on ne vous demande pas de payer la régularisation de l'exercice en cours au jour de la vente, mais la régularisation de l'exercice précédent, qui n'était pas encore approuvé au jour de la vente. Cet exercice précédent n'est pas concerné par la clause reproduite.

Dans la clause du notaire, datant de décembre 2023, l'exercice en cours est par construction l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024.

Pourquoi l'acte de décembre 2023 indique "exercice en cours" pour une période 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023 ? C'est incompréhensible.

L'acte notarié ne dit pas que "exercice en cours" = "du 01/10/2022 au 30/09/2023", il n'a d'ailleurs pas besoin de le préciser, puisque l'expression "exercice en cours" employée à l'instant t, ici en décembre 2023, est suffisante pour déterminer de quel exercice on parle, dès lors qu'on connaît la date charnière.

C'est à mon avis Julien13_07 qui confond la notion d'exercice en cours à une date donnée, et exercice non encore approuvé. L'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023 n'est pas encore approuvé en décembre 2023, mais il n'est plus "en cours" en décembre 2023. Sauf erreur de ma part.

Par Julien13_07

Merci pour toutes vos réponses !
Normalement il aurait fallu le mentionner en toutes lettres sur l'acte de vente que le vendeur s'engage à payer les dettes antérieures !
Je pense qu'il faut être bien conseillé par son notaire et de se renseigner sur la copro avant d'acheter !

Par yapasdequoi

Il faut toujours relire les clauses de l'acte et faire lever les doutes.
Ici au lieu de périphrases il aurait été plus judicieux de donner les dates précises des exercices concernés.

Pourquoi l'acte de décembre 2023 indique "exercice en cours" pour une période 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023 ? C'est incompréhensible.

Je déduis comme Rambotte que les dépenses de l'exercice du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023 non approuvées lors de la signature et approuvées récemment n'ont pas été soldées par l'acte et que l'exercice en cours à

la signature en décembre 2023 est du 01/10/2023 au 30/09/2024.

Bref on revient à la première réponse donnée : vous devez rembourser l'acquéreur.
Mais vous pouvez aussi attendre qu'il saisisse un juge, et finir par aussi lui payer ses frais de justice....

Par Rambotte

Normalement il aurait fallu le mentionner en toutes lettres sur l'acte de vente que le vendeur s'engage à payer les dettes antérieures !
Cela ne relève-t-il pas de l'évidence ? Et n'y a-t-il pas d'autres clauses dans l'acte ?

Ici au lieu de périphrases

Pour moi, il n'y a pas de périphrase. Il n'y a pas d'ambiguïté sur "exercice en cours", seulement une méconnaissance du sens de cette expression. Aujourd'hui, en avril 2025, l'exercice en cours de cette copropriété est celui du 01/10/2024 au 30/09/2025 (sauf décision d'une AG de faire un exercice plus court ou plus long pour modifier la date charnière).

Par Julien13_07

Oui il n'y a aucune clause dans l'acte sauf celle mentionnée ci-dessous

En effet, il est mentionné sans ambiguïté dans la clause ?Règlement définitif des charges? que :

« Ce paiement est effectué à titre définitif entre les parties, et ce quel que soit le décompte définitif des charges sur l'exercice en cours. Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes que le trop ou le 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 de ces comptes. »

Conformément à cette clause, l'acquéreur a versé à l'instant même de la vente les proratas de charges et aucune régularisation ultérieure ne peut m'être imputée.

Par ailleurs, je vous rappelle que ces dispositions sont parfaitement conformes à l'article 6-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, en vertu duquel les soldes de charges, une fois les comptes approuvés, sont à la charge du copropriétaire en titre au jour de l'approbation.

De ce fait je en dois rien.

Par yapasdequoi

Vous ne citez qu'une partie et avez oublié cette partie :

"Ce règlement définitif n'est valable que sur les comptes de l'exercice en cours dans la mesure où l'année précédente n'aurait pas été encore clôturée"

J'émet un sérieux doute quant à vos affirmations de ne rien devoir.

L'exercice en cours(au moment de la vente) a bien été soldé par le biais de l'état daté, mais pas celui qui précédait, à savoir 2022/2023 qui vous est réclamé maintenant par l'acquéreur.

Vous verrez s'il engage une procédure. Il pourrait bien gagner.

Par Rambotte

La notion de prorata ne peut concerner que l'exercice en cours, avec sa partie avant la vente et sa partie après la vente.

Le décret cité ne dit pas que la dette d'un ancien propriétaire est transférée sur la tête du nouveau propriétaire. Il impose au syndic d'imputer les dettes du lot sur l'actuel propriétaire. Ne pas se tromper sur le sens du décret.

Le nouveau propriétaire a donc payé votre dette, qui reste civilement votre dette.

Comme il n'existe aucune clause dans l'acte concernant l'exercice précédent, c'est le droit commun qui s'applique. Celui qui paye la dette d'un autre a un recours contre le débiteur.