



Vente loge de concierge

Par Stigmasterol

Bonjour ,

Ma fille a acquis un appartement situé à Paris en septembre 2015

Elle vient de le revendre fin 2022

Le syndic de l'appartement l'a avertie de la vente de la loge de la concierge et de la répartition aux propriétaires de l'argent issu de cette vente

Or , ce syndic est dans l'incapacité de savoir à qui verser l'argent : à ma fille , l'ancienne propriétaire , ou au nouveau propriétaire

Auriez vous l'obligeance de répondre à cette question?

En vous remerciant par avance

Christine xxxxxxxxxxxx anonymisation

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est un syndic pro ? Si oui c'est étonnant.

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.

Il faut donc comparer la date de la vente de l'appartement de votre fille avec la date d'approbation des comptes qui a enregistré la vente de cette loge.

Par Stigmasterol

Merci beaucoup

Bonne journée

Par Nihilscio

Bonjour,

La question ne porte pas sur une imputation de charges de copropriété mais sur la répartition du produit de la vente d'une partie commune. Les dispositions applicables sont les articles 16 et 16-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

La quote-part du prix de vente de l'ancienne loge correspondant au lot ayant appartenu à votre fille revient à celui qui était propriétaire de ce lot au moment de la vente de l'ancienne loge, soit votre fille soit son acheteur. Le prix doit être distribué par le syndic aux copropriétaires sans attendre.

Si les deux dates de vente sont rapprochées, il peut y avoir de quoi hésiter et la question est en effet délicate.

Pour le syndic il s'agit de savoir si l'acte authentique de vente de la loge est antérieur ou postérieur à l'acte authentique de vente de l'appartement de votre fille.

Pour votre fille, c'est moins simple. Il peut y avoir matière à litige entre elle et son acheteur s'il y a ambiguïté sur la consistance de ce qu'elle a vendu : le lot vendu incluait-il une quote-part de propriété de l'ancienne loge ? Cela doit être déterminé dès la promesse de vente. Si le lot vendu inclut une quote-part de propriété de la loge, la part du prix en revient à l'acheteur. Dans le cas opposé il revient à votre fille.

Par yapasdequoi

Certes, mais le résultat est le même.

Si à la date de la vente de la loge, la vente de votre fille avait déjà été actée, c'est l'acquéreur (= copropriétaire à la date de la vente) qui reçoit la quote-part.

Ensuite, un partage entre acquéreur et vendeur ne peut avoir lieu que si l'acte notarié l'a prévu et, quand bien même, cette disposition n'est pas opposable au syndic.

Par Nihilscio

Il faut être pragmatique. Pour les intéressés, à savoir votre fille et son acheteur, ce qui importe est de savoir qui des deux, en fin de compte, doit recevoir la quote-part du prix de vente de l'ancienne loge afférent à l'appartement qu'elle a cédé.

Le syndic ne sait pas ce qu'il doit faire. C'est peut-être un syndic non professionnel qui n'est pas familiarisé avec les opérations d'aliénation d'une partie commune ou un syndic professionnel qui a un doute pour une raison légitime que nous ignorons, mais peu importe.

Puisque le syndic pose la question, l'intérêt des deux intéressés est de lui répondre conformément à ce qui résulte de l'acte de vente de l'appartement tel qu'il est entendu par les deux parties. Car, que cet acte ne soit pas juridiquement opposable au syndic ne signifie pas que celui-ci ait interdiction d'en connaître. De toute façon, qu'il verse les fonds à l'acheteur ou au vendeur, c'est indifférent pour les autres copropriétaires. Le mieux est que votre fille et son acheteur donnent de concert instruction au syndic de verser la part du prix de la vente à l'un ou à l'autre.

Il ne s'agit pas d'un partage de charges de copropriété mais de la consistance de la vente vendue. Sur quoi se sont entendues les parties ?

Si, lors de la promesse de vente, votre fille et son acheteur n'ont pas tenu compte de la vente prochaine de la loge, votre fille a vendu son appartement et, implicitement, une part d'indivision de la loge. En ce cas, le produit de la vente de la loge revient à son acheteur.

Si, au contraire, votre fille et son acheteur ont anticipé, lors de la promesse de vente, l'aliénation de la loge par le syndicat, le prix de vente de l'appartement tenait compte du détachement de la loge des parties communes de l'immeuble et le produit de la vente de la loge lui revient alors.

Par Stigmasterol

Il me reste alors à relire très attentivement la promesse de vente

Je vous remercie tous deux d'avoir pris le temps de répondre si précisément à ma question

Très cordialement

ANONYMISATION