

Le paiement des charges lors de la vente d'un lot en copropriété

Lors de la vente d'un bien dans un immeuble en copropriété, se pose la question du paiement des charges.

Qui doit les payer : le vendeur ou l'acquéreur ?

La question est réglée par l'article 6 - 2 du décret du 17 mars 1967, qui distingue 3 catégories :

- La provision au titre du budget prévisionnel

Pour faire face aux dépenses courantes, le syndicat des copropriétaires vote chaque année un budget prévisionnel, qui est appelé par provisions du quart chaque trimestre (article 14 - 1 de la Loi du 10 juillet 1965).

Cette provision exigible est payé par le vendeur.

- Dépenses non comprises dans le budget prévisionnel

Il s'agit des travaux, énumérées à l'article 44 du Décret.

Ils sont payés par celui, vendeur ou acquéreur, qui est propriétaire au moment de l'exigibilité.

Deux notions doivent donc être précisées : l'exigibilité, et le propriétaire.

Le moment de l'exigibilité est précisé par la jurisprudence ; il s'agit de la date à laquelle est émis l'appel de fonds:

« Le copropriétaire redevable du coût des travaux est (...) celui qui est copropriétaire à la date où la créance est liquide et exigible qui est celle de la date de l'appel de fonds »

(cour d'appel Paris 23 ème B 19 décembre 1997).

La qualité de copropriétaire, vis-à-vis du syndicat des copropriétaires, est acquise au moment où le transfert de propriété est notifié au syndic, en application de l'article 6 du Décret (c'est en général le notaire qui notifie, dès signature de l'acte de vente.)

Il faut noter que cette notification en vertu de l'article 6 du Décret est différente de l'avis de mutation de l'article 20 de la Loi, également effectué par le notaire.

Cet avis article 20 a pour but de permettre au syndic de faire opposition pour obtenir paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, alors que l'objet de la notification du transfert de propriété a pour conséquence de rendre cette mutation opposable : à partir de cette date, le nouveau propriétaire est connu du syndic, et les appels de fonds lui sont désormais adressés.

- L'apurement des provisions lors de l'approbation des comptes

Le syndicat des copropriétaires vote un budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes.

Lors de l'approbation des comptes, et en fonction des dépenses qui auront été effectivement exposées, il peut y avoir lieu à trop ou moins perçu.

C'est celui qui est copropriétaire au moment de l'approbation des comptes qui assume la situation : il devra payer si la provision est insuffisante, ou verra son compte crédité s'il a été trop payé.

Il s'agit là de solutions par défaut : vendeurs et acquéreurs peuvent convenir d'autres dispositions, qui n'auront toutefois d'effet qu'entre les parties (article 6 - 3 du Décret) : vis-à-vis du syndicat seul s'applique l'article 6 - 2 ,tel qu'il a été exposé ci-dessus.

Les parties peuvent ainsi convenir de répartir différemment les différentes catégories de dépenses :

- Provisions exigibles au titre du budget prévisionnel

Il peut être prévu une répartition prorata temporis, l'acquéreur payant sa part de la provision trimestrielle à compter du jour de la vente.

Il remboursera le vendeur au prorata.

- Provisions pour travaux

C'est le cas en particulier lorsque des travaux ont été votés en assemblée générale, mais peuvent ne pas avoir été encore effectués.

Il peut être décidé que le vendeur prendra à sa charge les travaux votés avant la vente, ou bien que ce sera l'acquéreur

- Solde des comptes de provisions

Il peut être prévu une répartition du solde de l'arrêté des comptes en assemblée générale, au prorata temporis entre vendeur et acquéreur, selon la durée respective de la propriété de chacun durant l'exercice objet du vote.

- Les avances

Il peut arriver que des avances de trésorerie, qui n'ont pas la nature de charge, soient faites au syndicat des copropriétaires, afin de constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat des copropriétaires auprès de certains copropriétaires (article 45 - 1 du Décret.)

C'est ce que la pratique appelle le " fonds de roulement " .

Ces avances peuvent être prévues par le règlement de copropriété, ou avoir été votées en assemblée générale.

Elles sont remboursables :

" La réserve prévue au règlement de copropriété est remboursable en totalité au vendeur. Le syndic peut en exiger le versement par l'acquéreur du lot "

Cassation 3e civ. 27 mars 2013 N° 12-11808

Dans cette affaire, le tribunal avait tout d'abord jugé que la participation au fonds de roulement du

nouveau copropriétaire devait être calculée au prorata temporis, à compter de la date d'acquisition, sur l'exercice en cours.

La Cour de Cassation confirme que le fonds de roulement prévu au règlement de copropriété est remboursable en totalité au vendeur, et le syndic peut en exiger le versement par l'acquéreur.

Deux possibilités lors de la vente :

Le syndic rembourse le vendeur et demande à l'acquéreur de reconstituer sa part, ou bien l'acquéreur rembourse directement le vendeur.

- Les procès en cours

Avant signature de l'acte de vente, le syndic doit adresser au notaire un « état daté » (article 5 du décret) dans lequel figurent les éventuelles procédures en cours.

Ces procès peuvent aboutir à une décision favorable ou défavorable à la copropriété.

Il peut être spécifié qui bénéficiera des résultats positifs du procès, ou qui assumera la condamnation, si l'issue est défavorable