

## Les charges de copropriété en cas de vente d'un lot

*Qui du vendeur ou de l'acquéreur est tenu de payer les charges de copropriété et les appels de fonds en cas de vente du bien ? Comment détermine-t-on celui qui est tenu de payer ? Ces questions ont suscité depuis longtemps d'importants contentieux. C'est seulement depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2004 que la situation est relativement claire.*

### **Le paiement des provisions exigibles du budget prévisionnel**

Il s'agit des appels trimestriels. Ils sont déterminés par le budget prévisionnel. En principe ces provisions sont exigibles le premier jour de chaque trimestre, (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965), ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

C'est le **vendeur** qui est tenu de payer les provisions qui sont exigibles au moment de la vente, (article 6-2 1° du décret du 17 mars 1967). Ainsi, supposons que l'acte de vente soit signé le 2 juillet, (2<sup>ème</sup> jour du 3<sup>e</sup> trimestre de l'année), la provision est exigible depuis le 1<sup>er</sup> juillet, c'est au vendeur de la payer et non à l'acquéreur puisqu'elle était exigible avant la signature de l'acte.

Le syndic devra donc s'adresser au vendeur pour obtenir le paiement de cette provision, en aucun cas à l'acquéreur.

Notons que l'acte de vente pourrait prévoir l'inverse et mettre à la charge de l'acquéreur cette provision. Cependant une telle clause ne serait pas opposable au syndic, (article 6-3 du décret du 17 mars 1967). Concrètement, un vendeur mis en demeure de payer par le syndic ne pourrait pas refuser de payer sous prétexte qu'il a négocié la prise en charge de la provision par l'acquéreur. Dans une telle hypothèse, il doit payer le syndic et ensuite se retourner contre l'acquéreur.

### **Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel**

Concrètement et pour faire simple, il s'agit de tous les appels qui ne relèvent pas des charges courantes, comme les provisions sur travaux par exemple.

C'est celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment où les provisions sont exigibles qui est tenu de leur paiement. C'est l'assemblée générale qui fixe la date d'exigibilité de ces provisions au moment où ces dépenses sont votées, (article 6-2 2° du décret du 17 mars 1967).

### **Le trop ou moins perçu sur provisions**

Comme leur nom l'indique les provisions correspondent à des dépenses exigibles mais dont le montant n'est pas fixé définitivement. C'est au moment de l'approbation des comptes que les sommes seront définitivement connues. Cette régularisation fera apparaître des différences à percevoir ou à rembourser.

C'est celui, vendeur ou acquéreur qui est propriétaire au moment de l'approbation des comptes qui doit bénéficier ou supporter le trop ou moins perçu, (article 6-2 3° du décret du 17 mars 1967).

### **Le cas particulier des avances**

Les avances sont destinées à constituer des réserves (par exemple le fonds de roulement). Elles ont la particularité d'être remboursables. Elles sont donc remboursables au vendeur du lot et l'acquéreur est normalement tenu de régler une nouvelle somme à titre d'avance.

En conclusion, notons que l'acte de vente peut prévoir des modalités différentes concernant les charges, mais ces conventions sont inopposables au syndic. Le syndic réclamera les sommes à la personne concernée malgré les conventions contraires. Ainsi, si un acquéreur décidait de prendre à sa charge les provisions exigibles avant la vente, c'est bien le vendeur qui en serait malgré tout tenu vis-à-vis du syndic.