

La vente du Lot de Copropriété et les charges afférentes

PLUSIEURS DOCUMENTS DOIVENT ÊTRE PRODUITS AU MOMENT DE LA VENTE D'UN LOT :

1/ Le certificat attestant que le vendeur est libre de toute obligation

Un copropriétaire qui vend son appartement doit présenter au notaire un certificat établi par le syndic, ayant moins d'un mois, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Ce certificat est généralement adressé par le syndic sur la demande du notaire chargé d'établir l'acte de vente ou du copropriétaire vendeur. Si le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, l'acte de vente est passé sans autre formalité.

Si le vendeur ne peut pas présenter ce certificat, le notaire doit donner avis de la mutation au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date de du transfert de propriété. Dans ce délai de quinze jours, le syndic peut former opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le copropriétaire vendeur.

2/ Le contenu de l'état daté : document d'information sur la situation financière du lot de copropriété (art 5 du décret du 17 mars 1967)

Depuis le 1^{er} septembre 2004, l'état daté qui est adressé par le syndic au notaire doit comporter 3 parties distinctes :

- Le syndic doit indiquer d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues au syndicat par le copropriétaire vendeur à savoir :

- les provisions exigibles incluses ou non dans le budget prévisionnel
- les charges impayées
- les avances exigibles (décidées par une assemblée générale, mais non encore réglées) etc.

- Le syndic doit indiquer, d'une manière même approximative, et sous réserve d'apurement des comptes, les sommes dont le vendeur s'estimera débiteur pour le lot vendu :

- les avances non utilisées (car les avances provisionnées

pour des travaux futurs, non utilisées le jour de la vente, sont remboursées au vendeur).

- L'état daté indique les sommes qui devraient incomber à l'acquéreur du lot au titre :

- de la reconstitution des avances
- provisions non encore exigibles (qu'elles soient ou non incluses dans budget prévisionnel etc.).

Dans une annexe de cette troisième partie, le syndic doit en outre indiquer la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote part attachée au lot dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel.

Il doit aussi mentionner s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie prenante.

3/ La répartition des dépenses entre le copropriétaire vendeur et l'acquéreur du lot de copropriété

Depuis le 1^{er} septembre 2004, suite à la vente d'un lot :

- Le paiement de la ou des provisions exigibles du budget prévisionnel correspondant aux périodes antérieures à la vente et à celle au cours de laquelle se passe la vente incombe au vendeur.

- Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, incombe à celui qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité

- 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.

La loi donne la règle, mais un accord conventionnel entre le vendeur et l'acquéreur contraire à ces règles est possible. Dans ce cas, il vaut mieux le transcrire dans le contrat de vente.

Nous vous conseillons de veiller à ce que les clauses relatives à la répartition des dépenses (charges, financement des travaux non encore exécutés etc.) soient bien précisées afin d'éviter tout litige ultérieur.

La dette de charges ne suit pas le lot, elle est personnelle au copropriétaire vendeur qui demeure tenu responsable des dettes et des charges liquides et exigibles au moment de la vente.