Copropriété, nouvelles règles charges et travaux

COPROPRIÉTÉ VENTE – RÈGLES

Textes

- Décret d'application de la loi SRU est paru le 27 mai 2004. (Application à compter du 1er septembre 2004.)

Art 6-2 décret n°67-223 du 17 mars 1967 (modifié en 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.

RAPPORT VENDEUR / ACQUÉREUR

- le syndic ne fait pas le prorata de charges
- Le syndic appelle des provisions du budget voté en début d'année

Pratique notariale :

DÉPENSES	REDEVABLE

Provision exigible du budget prévisionnel (charges)	Remboursement au prorata temporis par l'ACQUEREUR au VENDEUR le jour de la vente (solde de tout compte)
Provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (travaux déjà votés avant la promesse)	VENDEUR
Provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (travaux votés entre la promesse et la vente)	Celui qui a été en mesure de participer à l'assemblée générale
Trop ou moins perçu sur provisions	ACQUEREUR

FONDS DE ROULEMENT

2 solutions :
Remboursement par l'ACQUEREUR au VENDEUR lors du paiement du prix
Remboursement par le syndic au VENDEUR et appel par le syndic à l'ACQUEREUR

Le choix entre ces deux solutions est imposé par le syndic que le Notaire interroge lors de la vente.
L'hypothèse la plus courante est la première : remboursement par l'ACQUEREUR au VENDEUR lors du paiement.