



Regularisation de charges 2013 par le syndict

Par **colette bourguignon**, le **22/04/2014 à 12:41**

[fluo]BONJOUR[/fluo] **marque de politesse** suite a un achat d appartement en octobre je vient de recevoir une regulation du syndict des charges de janvier au 30/9/2013 je suis obliges de les payes et me les faire rembourser pas l ancien proprietaire par lintermediaire du notaire vrais ou faux merci de me repondre

Par **Lag0**, le **23/04/2014 à 08:14**

Bonjour,
C'est au propriétaire en titre au moment de la régularisation de payer si le compte est déficitaire ou de recevoir si le compte est bénéficiaire. C'est la loi !
L'ancien propriétaire n'a donc pas obligation de vous rembourser sauf si un accord en ce sens a été signé lors de la vente.
Décret 67-223
[citation]Article 6-2
Créé par 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.**
[/citation]

Par **georges64**, le **23/04/2014 à 08:36**

Bonjour,

Avant la vente, le notaire, doit requérir du syndic de copropriété deux documents :

- Un certificat permettant d'attester que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndic
- Si ce certificat n'est pas délivré avant la vente ou s'il laisse apparaître des charges incombant au vendeur, le notaire devra envoyer un avis de mutation afin de permettre au syndic de former opposition sur le prix de vente.
- Un état des charges en cours

Le trop ou le moins perçu révélé après approbation des comptes est crédité ou débité sur le compte du copropriétaire en place à la date de l'approbation des comptes par l'assemblée.

Je vous invite à lire votre acte d'acquisition pour connaître l'existence éventuelle d'une clause qui peut prévoir une répartition particulière. Cet accord ne s'impose pas au syndic qui procède au paiement auprès du copropriétaire au jour de la date d'exigibilité.

Le vendeur doit vous rembourser, dans ce cas il suffit de lui envoyer un courrier avec les justificatifs.