



Charges antérieures à l'achat

Par **Lucile C**, le **17/11/2009** à **19:40**

Bonjour,

Mon mari et moi sommes propriétaires d'un appartement depuis juillet **2009**.

Après l'assemblée générale du mois d'octobre, le syndic me réclame le solde des charges de l'année **2008** car les comptes auraient été validés lors de cette assemblée. Charges, je précise, ordinaires, non liées à des travaux.

Est-ce à nous de payer ces charges vu que nous n'étions pas propriétaires et qu'il s'agit d'une décision intervenant rétroactivement?

Merci d'avance

Lucile

Par **HUDEJU**, le **17/11/2009** à **23:50**

Bonsoir

En principe non , le syndic a fait une faute car il était tenu de produire les charges avenantes puisqu'il a été normalement informé de la transaction par le notaire si celui ci a bien fait son travail . Il y aussi une histoire de délai pour réagir de la part du syndic qui est je crois de 15 jours après l'envoi de la lettre rdé .

Faudra aussi expliquer que les charges sont trimestrielles et normalement concernant l'année 2008 ont été payé par l'ancien propriétaire en se basant sur l'année antérieure . Cela voudrait dire que le syndic a établi un prévisionnel trop juste, quel est le montant que l'on vous réclame ??

Par **elicha**, le **19/11/2009** à **18:24**

Le syndic dans les 15 jrs de la notification doit faire opposition pour les charges et frais du à cette date

la loi prévoit que [fluo]c'est celui qui est présent au moment de l'arrêté des charges [/fluo]qui les supportent en gros le vendeur doit les appels de fond jusqu'au jour de la vente(sans prorata il doit le trimestre entier au syndic)mais l'arrêté des charges concernant ces meme provisions s'il se fait après la vente doit être supporté par l'acquéreur sauf bien sur pour les travaux voté et dont l'appel de fonds était éxigible avant la vente.

Par contre le syndic doit établir une AG dans les 6 mois suivant la date d'arrêt des comptes.par exemple en 01/2009 on a les charges des immeubles à fin 06 2008.

Par **Lucile C**, le **19/11/2009** à **19:23**

On me réclame 398 soit la quasi totalité de ce que représente un trimestre de charges. Ce serait le montant de la régularisation du solde de l'année 2008.

De plus, cela veut il dire que le syndic s'est planté dans ses prévisions pr 2008?!

Ce que je ne comprends pas c'est que ces charges me sont réclamées un an après, et surtout à nous qui avons acheté cet appartement en juillet 2009.

Merci pour vos réponses en tout cas.

Par **elicha**, le **19/11/2009** à **19:29**

le solde de charges sait les dépenses moins le 4 provisions trimestrielles y compris celles payées par le vendeur .

il faut vérifier a quoi est du votre solde est ce du à des dépenses supérieures au budget voté(le budget est voté un an à l'avance et ce par rapport au dépenses de l'année précédente)ou parce qu'il y a des provisions n 'ont payés.

(on ne tiens pas compte des gros travaux il doit s agir des dépenses courantes)

s'il manque une provision qui était du par le vendeur et qu'il n'a pas payé et que le syndic dans son opposition au notaire ne l'a pas demandé il est en faute.

sinon vous devez bien le solde de charges meme si vous n'étiez pas pro en 2008.