



Charges antérieures à achat d'un bien vendu en l'état

Par **PsyStorm**, le **30/05/2016** à **22:45**

Bonjour,

Le syndic de ma résidence de demande de payer l'entièreté des charges de l'année 2015 alors que je n'y ai été propriétaire qu'un peu plus de 5 mois cette année-là.

J'ai acquis un appartement neuf 'en l'état' selon le contrat de vente (je suis le premier propriétaire en dehors du promoteur, il ne s'agit pas en VEFA).

L'appartement d'après ce qu'on m'a dit avait été réservé mais, suite à un divorce antérieur à la livraison a été remis sur le marché.

J'ai visité pour la première fois l'appartement en mars 2015 et l'acte notarial avec la remise des clés s'est faites le 21/07/2015.

Les premiers lots ont été livrés en janvier 2015.

La première AG a eu lieu le 24/08/2015 où le syndic provisoire a été remplacé et où un vote sur le budget prévisionnel a été effectué.

Deux appels de fonds sur la base du budget prévisionnel ont été envoyés concernant l'année 2015.

Le syndic me réclame l'entièreté des sommes des appels de fonds qui couvrent la période du 01/01/2015 au 31/12/2015.

Je leur ai signalé à deux reprises par LRAR que mon contrat stipulait ceci :

RAPPEL DE LA LOI N° 2014-366 DU 24 MARS 2014

POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ

A - En application des dispositions de l'article L721-2 du Code de la construction et de l'habitation devront être annexées au présent avant-contrat les pièces suivantes :

(...)

Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

- Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget

prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente

- Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et **les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur**
- L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs

Or aucun document annexé à mon contrat, ne précise de sommes dont je serais redevable au syndicat des copropriétaires.

J'ai par ailleurs précisé qu'en attendant le re-calcul des charges par leur soin me concernant et afin de ne pas porter préjudice à la copropriété, j'avais payé (en détaillant bien le calcul) au prorata temporis du temps où j'ai réellement été propriétaire sur l'année 2015).

Le syndic semble se contre fiche de mon cas, maintient sa position comme quoi je serais redevable de l'entièreté des charges de l'année 2015.

Je trouve ça un peu gonflé, ça me ferait des charges de 360€/ mois sur les 5 mois et quelques jours passés en 2015 pour un T3 neuf !

En plus ça voudrait dire que l'on me demanderait de payer des charges à un moment où je ne savais même pas que cette résidence existait (ma première visite ayant eu lieu en mars) et pour des services dont je n'ai eu aucune jouissance (nettoyage des parties communes, électricité des parties communes, charges d'ascenseur, entretien des espaces verts etc.). C'est un peu comme si vous achetiez une voiture en décembre et que l'assureur vous demande de payer l'assurance pour l'année entière qui vient de s'écouler.

J'aimerais donc avoir un avis éclairé sur la question svp ?

Merci bien.

Par **Lag0**, le **31/05/2016** à **07:37**

Bonjour,

C'est bien le propriétaire au moment de l'appel de fonds qui paie. Le syndic ne connaît que lui. En revanche, il peut y avoir un accord entre vendeur et acheteur passé au moment de la vente, mais cela n'engage pas le syndic.

Par **PsyStorm**, le **31/05/2016** à **09:18**

Donc dans le cas extrême où une résidence est livrée le 1er janvier, qu'on devient acquéreur d'un logement le 30 décembre et que l'AG a lieu le 31 décembre on doit payer pour toute l'année alors qu'on serait propriétaire que 2 jours au cours de cette année-là.

Je suis écoeuré, encore une loi très bien fichue.

On est en train de m'extorquer de plus de 1000 euros du coup, je paie les charges des autres durant ces premiers mois de l'année (par ailleurs de janvier à fin juillet je n'étais pas sans

domicile, j'ai donc aussi payé des charges dans le logement que j'occupais).

Quand à un potentiel accord sur le paiement de ces charges, 10 mois après la vente et sachant que le syndicat des copropriétaires a engagé un recours judiciaire contre le promoteur pour la finalisation de la résidence, ce n'est même pas la peine d'y penser. Je me suis donc bien fait avoir par le promoteur et le notaire qui a bien omis de détailler ce point.

En tout vas merci pour votre réponse.