



## Charges de copropriété trimestrielles réclamées 2 fois

Par **dbz51**, le **26/11/2017** à **09:11**

Bonjour,

Je poste car mon syndic me réclame 2 fois les charges de copropriété pour un seul trimestre. Je vais récapituler l'ordre des évènements de la façon la plus claire possible :

- J'ai acheté un appartement fin Juin 2017. Ma notaire : A, notaire vendeur : B
- Lors de la signature chez le notaire B je dois rembourser les charges du 3e trimestre 2017 au vendeur, à qui elles avaient été débitées par le syndic.
- En juillet le syndic rembourse également au vendeur les charges du 3e trimestre 2017, du fait qu'il n'occupe pas le logement à cette période, l'ayant vendu.
- Le vendeur fait le virement de ces charges à son notaire, le notaire B.
- En septembre le notaire B fait un virement (correspondant environ à 1/3 des charges trimestrielles) à ma notaire A, qui me restitue cet argent sous l'intitulé "reliquat de charges"
- Le syndic me réclame en Octobre les charges des 3e et 4e trimestre. Devant ma contestation (j'ai déjà réglé le 3e trimestre au vendeur !) ils ne me réclament que le 4e trimestre, et s'arrangent avec les notaires pour régulariser la situation.
- Le syndic me réclame à nouveau en Novembre les charges du 3e trimestre.
- En me renseignant auprès de ma notaire, j'apprends que le notaire B a ponctionné sur l'argent viré par le vendeur en Juillet quasiment les 2/3 pour la raison suivante : il y aurait un manque sur les frais d'acte.

Le notaire B va fournir les pièces nécessaires à ma notaire A pour justifier de cela. Si cela s'avère réel, je devrai régler en 6 mois : 2 trimestres + 2/3 trimestre (au titre d'une erreur de leur part ?)

Je qualifierais ma notaire A de très compétente mais je préfère anticiper un échec de sa part

et une injonction de payer.

Mes questions sont :

- Est-ce une façon de procéder normale que de prélever de l'argent transitant dans la compta, sans prévenir personne, pour une erreur commise par eux-mêmes ?
- Est-ce d'ailleurs légal, l'acte de vente signé chez le notaire B n'actant-t-il pas les frais notariaux définitifs ?
- Quels sont mes recours ?

Merci d'avance à la communauté.  
dbz51

Par **morobar**, le **26/11/2017** à **09:15**

Bonjour,

Il est manifeste que tout a été fait de travers dans cette affaire.

Le paiement des charges revient à celui qui est propriétaire au jour de la mise en recouvrement.

L'accord souscrit lors de la mutation n'est pas opposable au syndic.

Le principe est qu'on paie les charges au syndic, et non au vendeur.

Par **dbz51**, le **26/11/2017** à **09:25**

Je suis tout à fait d'accord avec vous. C'est mon premier achat, je ne suis pas bien vieux... J'aurais du refuser de faire le chèque au vendeur... Je me suis fait avoir le jour de la signature, c'est clair.

Par **morobar**, le **26/11/2017** à **09:32**

Reste qu'il y a quelque chose de curieux, à savoir que le syndic envoie sur requête du notaire un état daté afin de récupérer un éventuel impayé sur le montant de la vente.

De sorte que le vendeur est toujours à jour des charges mises en recouvrement, et qu'il n'y a donc pas lieu que le syndic envisage un remboursement ultérieur, dont le seul destinataire possible serait alors le nouveau propriétaire.

Par **dbz51**, le **26/11/2017** à **09:42**

Donc, selon vous il n'y a pas eu d'état daté ? Suis-je en mesure de demander à voir cet état daté au syndic si il existe ?

Par **morobar**, le **26/11/2017** à **10:33**

Le notaire est dans l'obligation de réclamer cet état, qui représente une créance privilégiée de la copropriété.

Il ne faut pas le réclamer au syndic, qui va le facturer 300,400 voire 500 euro, mais au notaire puisque c'est une composante du bilan de la vente.

Par **dbz51**, le **26/11/2017** à **11:11**

Merci pour votre réponse.

A votre sens, je dois régler les charges réclamées par le syndic et ensuite me débrouiller pour me faire rembourser les 2/3 de trimestre restants gardés par le notaire B ? Si ma notaire échoue, ai je un article de loi sur lequel m'appuyer ?

Sur un autre forum, une personne estime que ce n'est pas anormal que le notaire B me réclame de l'argent après la signature de l'acte authentique, que parfois le notaire a surestimé les frais de notaire et rend de l'argent, mais que parfois c'est l'inverse. Qu'en pensez-vous ? Cela me semble être une réponse de notaire !

Merci d'avance

Par **morobar**, le **27/11/2017** à **08:58**

Ce n'est pas anormal, mais c'est assez rare.

D'une façon générale l'acquéreur attend la régularisation de l'achat pendant plusieurs mois, après enregistrement au service de la publicité foncière.

J'ai toujours vu pour ce qui me concerne, ou mes proches, cette régularisation accompagnée par un chèque de trop-perçu.

Pour ce qui est du paiement au syndic, il faut connaître les dates d'exigibilité et donc d'émission des appels, et ce que comporte l'état daté pour en savoir un peu plus.

Par **dbz51**, le **27/11/2017** à **23:28**

Bonsoir,

La situation va rentrer dans l'ordre.

Ma notaire m'a signalé qu'elle allait recevoir le virement des 2/3 de trimestre par le notaire B, qu'elle va me virer à son tour.

Implicitement l'étude B admet donc qu'il y a un plantage dans le calcul des frais notariaux.

Sans compter la façon de faire qui est à mon sens de l'abus de confiance voire du détournement.

Comme vous le dites, il y a même en fait une chance qu'il y ait un trop perçu ; soupçon renforcé par le fait qu'ils me remboursent ce qu'ils me doivent au centime près sans broncher.

Quel document dois-je demander pour en avoir le coeur net ?

Merci d'avance.

Par **Lag0**, le **28/11/2017** à **06:56**

[citation]Sur un autre forum, une personne estime que ce n'est pas anormal que le notaire B me réclame de l'argent après la signature de l'acte authentique, que parfois le notaire a surestimé les frais de notaire et rend de l'argent, mais que parfois c'est l'inverse. Qu'en pensez-vous ? Cela me semble être une réponse de notaire ! [/citation]

Bonjour,

C'est toujours ainsi. Les frais de notaire perçus au moment de la signature ne sont qu'une estimation. Il y a une régularisation ultérieure, généralement en même temps que la remise de l'acte de propriété (6 mois à 1 an après la signature). Et le plus souvent, cette régularisation est en faveur de l'acheteur (trop perçu du notaire), mais cela peut arriver que ce soit l'inverse.

C'est votre premier achat ?

Voir par exemple : <https://www.notaires.fr/fr/les-d%C3%A9lais-apr%C3%A8s-signature>

[citation]Lorsque votre titre de propriété (la « copie authentique »), revêtu des cachets officiels, est retournée à votre notaire, celui-ci effectue les dernières opérations comptables vous concernant et clôture le compte ouvert à votre nom en son office pour votre achat.

- Si vous aviez trop versé lors de la signature, le solde créditeur vous est envoyé avec le relevé de votre compte et votre titre de propriété.

- Si vous n'aviez pas assez versé, le notaire vous demandera un complément.[/citation]