

Donato Sirignano
Avocat
06.47.37.70.87
www.avvocatosirignano.com
sirignano.donato@gmail.com

Jonathan Durand
Avocat
06.34.03.30.66
www.jonathandurandavocat.com
contact@jonathandurandavocat.com

Vente immobilière et trop/moins-perçu issu de l'apurement des comptes

Préalablement à la signature d'une promesse de vente visant un lot de copropriété, parmi les points d'attention des parties, figurent les renseignements relatifs au trop ou moins-perçu issu de l'apurement des comptes.

Concrètement, le vendeur ou acquéreur pourra se retrouver créancier ou débiteur d'une somme, déconnectée du prix de vente.

En vertu de l'article 5 du décret du 17 mars 1967, « *Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot ou les lots objets d'une même mutation, un état daté comportant trois parties [...]* ».

Il sera conseillé à l'acquéreur de solliciter, en sus de cet état, un état daté antérieur à la signature de toute promesse de vente.

Cet état daté contient des renseignements, fournis par le syndic lors de la vente d'un lot, mais ceux-ci ne sont donnés que sous réserve de l'apurement des comptes intervenant lors de l'approbation des comptes.

C'est seulement lorsque cette approbation des comptes sera intervenue qu'il sera possible de déterminer de façon définitive la situation comptable du propriétaire vis-à-vis du syndicat.

En effet, les comptes y seront apurés et en fonction des provisions versées, le propriétaire pourra se retrouver débiteur ou créancier d'un trop ou moins-perçu.

L'on comprend donc que les sommes dues par le vendeur au syndicat peuvent évoluer pendant la période comprise entre la délivrance de l'état daté et la vente.

Aussi, lors de la rédaction de la promesse de vente, acquéreur et vendeur peuvent renvoyer à l'application des règles légales qui désignent le débiteur/créancier de ces sommes (1) ou y déroger expressément (2), sans que ces dérogations ne soient opposables au syndicat (3).

■ 1. La répartition légale

En principe, le créateur/débiteur du trop/moins-perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes¹.

Étant précisé que l'acquéreur ne sera considéré comme copropriétaire au regard du syndicat que lorsque la vente aura été notifiée au syndicat².

Aussi, si cette notification n'a pas eu lieu, le syndicat peut considérer que le vendeur est toujours copropriétaire.

■ 2. Les aménagements conventionnels

Les conventions entre parties, c'est-à-dire les clauses qui dérogent aux principes de répartition des charges fixées par des dispositions législatives et réglementaires qui s'appliquent, sont valables en vertu de l'article 6-3 du décret du 17 mars 1967.

Cet aménagement sera opportun dans l'hypothèse où la vente intervient avant l'approbation des comptes.

■ 3. Les aménagements des parties inopposables au syndicat

Selon l'article 6-3 du décret du 17 mars 1967, « *toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux* ».

Cela signifie que le syndicat n'est pas lié par les stipulations des parties à l'acte de vente et qu'il poursuivra le recouvrement des charges à l'encontre de l'acquéreur à compter de la date où celui-ci aura, vis-à-vis du syndicat, acquis la qualité de copropriétaire, c'est-à-dire la date où la notification de l'acte de vente aura été effectuée.

Par conséquent, l'acquéreur ne pourra prétendre se soustraire au paiement de ces charges au motif qu'il n'est entré en possession que postérieurement.

Dans l'hypothèse où le vendeur, ancien copropriétaire, serait débiteur auprès du syndicat, celui-ci pourrait obtenir le paiement de sa créance en formant opposition au paiement des fonds détenus par le notaire, dans les conditions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967.

¹ Article 6-2, 3° du décret du 17 mars 1967.

² Article 6 du décret du 17 mars 1967.