

Qui paie les charges de copropriété l'année de la vente du logement ?

Lors de la vente d'un logement, l'acquéreur et le vendeur se répartissent le paiement des charges communes de copropriété et des travaux.

Charges courantes de copropriété

Le paiement de la provision **exigible du budget prévisionnel** est à la charge du copropriétaire vendeur.

Par contre, le paiement des provisions de dépenses **non comprises dans le budget prévisionnel** est à la charge de celui qui est copropriétaire – vendeur ou acquéreur – au moment où le paiement est exigé.

À noter

Un accord entre le copropriétaire vendeur et l'acquéreur peut toutefois prévoir une répartition des charges différente. Cet accord n'a néanmoins d'effet **qu'entre le copropriétaire et l'acquéreur**. Il n'est pas possible de s'en prévaloir auprès de tiers, notamment auprès du syndic de copropriété.

Régularisation des charges

La régularisation des charges est l'ajustement annuel du montant des provisions versées par les copropriétaires en fonction des dépenses réelles du syndicat des copropriétaires. Ce montant est fixé lors de l'approbation des comptes en assemblée générale des copropriétaires.

Le trop ou le moins perçu est crédité ou débité sur le compte de celui qui est copropriétaire à la date de l'approbation des comptes.

Rappel

Les parties peuvent convenir d'une répartition différente dans l'acte de vente.

Charges liées aux travaux

En cas de travaux votés en assemblée générale avant la vente du logement :

Le vendeur paye les appels de fonds établis avant la vente, conformément au calendrier voté en assemblée générale

L'acquéreur paye les appels de fonds émis après la vente.

Ainsi, c'est la personne qui est propriétaire à la date où le paiement est exigé qui devra régler l'appel de fonds pour travaux, même si les travaux n'ont pas commencé.

À savoir

Les sommes versées obligatoirement par chacun des copropriétaires au titre du fonds travaux n'ont pas à être remboursées au vendeur.

Budget et charges de copropriété

Questions – Réponses

- Qui est prioritaire pour acheter un bien dans un immeuble en copropriété ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Charges de copropriété
- Vente d'un logement en copropriété

Comment faire si...

J'achète un logement

Textes de référence

- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 6-2
Règle générale
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 6-3
Accord entre le vendeur et l'acquéreur



Ville de Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00