

Les comptes entre vendeur et acquéreur

Comptes entre vendeur et acquéreur lors de la vente d'un bien immobilier

En premier lieu, la taxe foncière doit faire l'objet d'un remboursement par le vendeur à l'acquéreur, pour la période entre la date effective de signature de l'acte définitif de vente et la fin de l'année concernée. Cet impôt, lié à la propriété, sera adressé pour son montant total annuel au vendeur, propriétaire au premier janvier de l'année de la vente, ce dernier en restant donc le redevable unique, vis-à-vis de l'Administration fiscale. En contrepartie, l'acquéreur remboursera directement au vendeur la quote-part qui lui incombe, à compter de la date à laquelle il est devenu propriétaire. La taxe d'habitation, quant à elle, ne se divise pas ; elle est due en totalité par l'occupant au 1er janvier de l'année.

● Les sommes à prendre en compte lors de la vente d'un bien en copropriété
En général, le syndic de la copropriété appelle les charges d'avance et par trimestre.

Dès lors, le vendeur, copropriétaire en place au moment de l'appel de charges que lui adresse le syndic en début de trimestre, devra régler l'intégralité de ces charges, l'acquéreur lui remboursant là aussi la quote-part qui lui incombe, en fonction de la date de signature de l'acte de vente. Par exemple, pour une vente signée le 30 novembre, le vendeur aura réglé la totalité du trimestre de charges couvrant la période du 1er octobre au 31 décembre et l'acquéreur lui remboursera un tiers de ce trimestre. Certains travaux ont également pu être votés dans la copropriété, lors de la dernière assemblée générale qui a précédé la vente. Dans la mesure où ces travaux ont été votés avant même le compromis de vente, la règle d'usage prévoit que leur coût incombe au vendeur (sauf dérogation conventionnelle entre vendeur et acquéreur). Toutefois, de tels travaux font généralement l'objet de plusieurs appels de fonds exceptionnels, étalés dans le temps. Si, au jour de la signature de l'acte de vente, une quote-part sur ces travaux, à la charge du vendeur, reste exigible, elle sera remboursée par le vendeur à l'acqué-



Le notaire chargé de recevoir l'acte définitif de vente dresse également un décompte financier précis. sp.

reur, sur la base des éléments chiffrés transmis par le syndic au notaire ; en contrepartie, l'acquéreur devra honorer les derniers règlements qui lui seront adressés par le syndic, aux dates prévues lors de l'adoption de ces travaux en assemblée générale. Enfin, s'il existe un fonds de roulement (avance de trésorerie), le plus souvent l'acquéreur devra le jour de la vente, le rembourser au vendeur.

● Un décompte financier récapitulatif à signer chez le notaire

De façon plus occasionnelle,

si le bien vendu est loué, le vendeur pourrait être redevable envers l'acquéreur, d'une part d'un prorata de loyer sur le mois en cours, d'autre part du remboursement du dépôt de garantie (un ou deux mois de loyer) versé par le locataire lors de la conclusion du bail.

Afin de constater et finaliser l'accord des parties sur les sommes en jeu, le notaire chargé de recevoir l'acte définitif de vente dresse également un décompte financier précis qui permet de déterminer, par compensation éventuelle entre chacune des sommes dues respective-

Rubrique réalisée par les notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et des Savoie.
A consulter :
[www.chambre-drome.notaires.fr /](http://www.chambre-drome.notaires.fr/)
[www.cr-grenoble.notaires.fr /](http://www.cr-grenoble.notaires.fr/)
chambre-interdepartementale-de-savoie.notaires.fr -
Facebook « notaires Isère, Drôme, Hautes-Alpes ».

Conférence : La loi de finances 2012, mardi 17 janvier 2012.
Chambre des notaires de l'Isère,
10 rue Jean Moulin, Seyssins,
18 heures (04 76 84 06 09 –
entrée gratuite).

DIMANCHE PROCHAIN
Les nouvelles fonctions
des notaires.

ment par le vendeur et l'acquéreur, quel est le solde définitif à rembourser et qui en est le redevable ; la partie débitrice établit alors un chèque de remboursement, généralement libellé directement à l'ordre de la partie créditrice.