

# Vente de lot de copropriété

Lors d'une vente d'un lot de copropriété se posera nécessairement le problème de la répartition des charges de copropriété et des travaux qui pourraient avoir été votés préalablement à l'acquisition d'un appartement.



**T**out copropriétaire doit payer au syndic de copropriété deux types de sommes :

-Les charges courantes de copropriété qui sont dites « dans le budget prévisionnel » :

il s'agit de ce qui provient de l'entretien annuel de l'immeuble (frais de nettoyage, assurances...),

-Et les charges dites « hors budget prévisionnel » : il s'agit des travaux (ravalement de façade, peinture...)

Si de gros travaux ont été votés il convient obligatoirement de savoir qui en aura la charge. La loi fixe un principe

Si de gros travaux ont été votés par la copropriété, il convient obligatoirement de savoir qui en aura la charge en cas de vente d'un lot. SP

mais il est possible d'y déroger conventionnellement.

## ● Le principe légal

Un décret du 27 mai 2004 prévoit le principe suivant :

-Le paiement des charges trimestrielles prévues dans le budget prévisionnel et des dépenses non comprises dans le budget incombe à celui, vendeur ou acquéreur qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité de ces sommes.

-Lors de l'approbation des comptes en fin d'exercice le débit ou le crédit du

compte est porté au compte de celui qui est copropriétaire au moment de l'approbation des comptes.

En d'autres termes, l'acquéreur devra supporter le coût de toutes les charges dès qu'il deviendra propriétaire s'il n'est pas dérogé au principe légal.

## ● Possibilité conventionnelle

Les parties peuvent décider entre elles que les charges trimestrielles seront réparties au prorata du temps dont chacun est

copropriétaire pendant le trimestre, ainsi si la vente intervient le 28 février, le vendeur supportera deux tiers des charges trimestrielles et l'acquéreur un tiers.

En ce qui concerne les travaux il faudra prévoir que ceux-ci incomberont à celui qui a voté lors de l'assemblée générale qui les a décidés, ainsi une réfection de façade votée avant le compromis restera à la charge du vendeur.

Et si une assemblée générale était tenue entre le compromis et la vente les

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

## DIMANCHE 8 MAI

L'affichage du permis de construire.

travaux ils seront supportés par celui qui ira voter à l'assemblée générale (l'acquéreur pouvant le faire si le vendeur lui donne procuration).

Il est à noter que ces conventions sont totalement inopposables au syndic de copropriété.

Ce sera donc lors du rendez-vous que cette répartition se fera entre vendeur et acquéreur mais qu'il ne pourra être précis qu'autant que les renseignements reçus du syndic de copropriété seront exhaustifs.