

Vente d'un lot de copropriété : que doit le vendeur, que doit l'acheteur ?

La vente d'un lot de copropriété cristallise les obligations du propriétaire à un instant donné. Il faut donc répartir ce qui incombe au vendeur et ce qui incombe à l'acquéreur. Le contrat peut fixer un certain nombre de règles, mais la loi en prévoit quelques-unes, parfois simplement pour suppléer le silence des parties, l'usage enfin apporte des solutions pragmatiques.

Bertrand Desjuzeur

Le plus délicat à démêler tient à ce qui relève de la copropriété. Les autres dépenses sont plus simples à répartir.

Charges et travaux de copropriété

Le document qui sert de base à la répartition des dépenses entre acheteur et vendeur est l'état daté. Le syndic doit transmettre au notaire chargé de recevoir l'acte de vente cet état daté dont le contenu est fixé par l'article 5 du décret du 17 mars 1967. Le document précise les sommes restant dues au syndicat, par le cédant, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur et les sommes qui devraient incomber au nouveau propriétaire. Cet état daté permet d'aider les contractants à répartir les sommes à payer. Il comporte trois parties.

Le décret précise ensuite, à l'article 6-2, les règles de répartition entre vendeur et acheteur.

Trois types de sommes sont à considérer :

1. Les **provisions du budget prévisionnel** qui sont exigibles. Elles incombent au vendeur. Si l'assemblée n'a pas fixé de date d'appel de fonds, c'est la date de l'appel de fonds par le syndic qui sera le critère de date d'exigibilité (CA Paris, 9 mai 2012, n° 10-15404).

2. Les **provisions des dépenses non comprises dans le budget**, incombent à celui qui est copropriétaire lors de la vente. La Cour de cassation a jugé (Civ. 3^{ème}, 12 mai 2015) que les provisions correspondant à des dépenses hors budget incombent à celui qui est copropriétaire lors de leur exigibilité. Il s'agit en pratique des dépenses de travaux. Sont considérées

comme exigibles les sommes qui ont fait l'objet d'appel de fonds par le syndic.

Il en résulte que les appels de fonds qui visent des travaux qui ne sont pas encore exécutés sont dus par le vendeur, si l'appel de fonds a lieu avant la vente (CA Paris 16 juin 1995).

En revanche, si l'appel de fonds a lieu après la notification de la vente au syndic, il incombe à l'acquéreur. La règle s'applique donc même si la décision de travaux a été prise lorsque le vendeur était encore propriétaire (Civ. 3^{ème} 2 octobre 2001).

Travaux. Le critère de la date des appels de fonds

Un copropriétaire était en litige avec le syndicat sur le paiement de travaux décidés par une assemblée en 1997. Le copropriétaire avait acquis le bien en 2003 et revendu en 2004. La Cour d'appel avait rejeté sa demande de remboursement au motif que la somme «correspondait à des travaux d'aménagement d'un garage votés par une assemblée générale du 19 avril 1997 mais qui n'ont été réalisés qu'ultérieurement». La Cour de cassation censure la décision en se fondant sur l'article 5 du décret du 17 mars 1967 : «en statuant ainsi, sans préciser la date à laquelle les appels de fonds avaient été effectués, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision» (Civ. 3^{ème}, 7 octobre 2009, n° 08-19631).

Contenu de l'état daté	
1 ^{ère} partie	Sommes restant dues au syndicat par le cédant : - provisions exigibles du budget prévisionnel - provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel - charges impayées des exercices antérieurs - sommes dont le copropriétaire a obtenu le paiement différé à la suite de travaux décidés par le syndicat (art. 30 de la loi) ou dues à titre d'emprunt (art. 26-6) - avances exigibles
2 ^{ème} partie	Sommes dont le syndicat est débiteur à l'égard du vendeur : - avances (art. 45-1) - provisions du budget prévisionnel pour des périodes postérieures à la période en cours et devenues exigibles pour déchéance du terme (exigibilité anticipée des provisions en cas de non-paiement. art. 19-2 de la loi).
3 ^{ème} partie	Sommes dues par le nouveau copropriétaire : - reconstitution des avances (art. 45-1) - provisions non encore exigibles du budget prévisionnel - provisions non encore exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel

DÉCRYPTAGE

3. Le **trop-perçu ou le moins-perçu sur provision** qui est révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est propriétaire lors de l'approbation des comptes. Cette règle permet de régler plus rapidement les comptes entre acquéreur et vendeur : si, après la vente, il y a un trop-perçu au moment de l'approbation des comptes, il sera versé à l'acquéreur. Si c'est un moins-perçu, il lui sera imputé.

La Cour de cassation s'est prononcée sur le cas d'une demande de paiement d'un solde de charges. Elle a censuré une décision d'un juge de proximité qui avait omis de se fonder sur le critère de la date de l'approbation des comptes, pour refuser de condamner l'acquéreur à payer ce solde (Civ. 3^{ème}, 14 avril 2016).

La date à considérer pour savoir qui est propriétaire est celle où le transfert de propriété est notifiée au syndic.

Un moins-perçu de charges à régler Qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes ?

Un syndic demandait au copropriétaire le paiement de 113,93€ au titre d'une régularisation de charges pour 2012. La vente avait eu lieu le 22 février 2013. Le juge de proximité avait rejeté la demande au motif qu'aucun document n'établissait que l'acquéreur s'était engagé à régler une régularisation de charges antérieure à son acquisition. La décision est cassée ;

«*en statuant ainsi, sans constater que l'approbation des comptes pour l'exercice 2012 avait été votée par une assemblée générale antérieure à l'acquisition du lot, la juridiction de proximité n'a pas donné de base légale à sa décision*». (Cass. Civ. 3, 14 avril 2016, n° 15-14356).

L'article 6-2 du décret prévoit que le moins-perçu est imputable à celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes. Il faut donc rechercher qui est copropriétaire lors de cette approbation pour décider à qui incombe le complément de charges.

Libre aménagement contractuel, mais inopposable au syndic

Les parties sont libres de fixer entre elles des règles de répartition des dépenses liées à la copropriété, mais elles ne sont pas opposables au syndic (Cass. Civ. 3^{ème}, 8 oct. 1991). Prenons l'exemple d'un contrat prévoyant que le vendeur reste redevable d'une part de dépense de ravalement, au motif que c'est lui qui a voté la dépense mais pour laquelle le dernier appel de fonds n'a pas été envoyé par le syndic. La somme n'est donc pas encore exigible au moment de la vente et elle incombera donc à l'acquéreur

suivant les règles exposées ci-dessus. Le syndic devra donc adresser cet appel de fonds à l'acheteur. Celui-ci devra payer l'appel de fonds car il ne peut pas vis-à-vis du syndic se prévaloir du contrat. Mais il pourra ensuite se faire rembourser par le vendeur en se fondant sur la clause du contrat (CA Versailles, 20 février 1984). Ces solutions jurisprudentielles ont été confirmées par la modification du décret du 17 mars 1967 en 2004 (art. 6-3). Selon cet article «*toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux*».

Si les conventions contraires sont donc possibles, elles doivent être rédigées avec précision pour éviter les difficultés de répartition. Par exemple, si le contrat de vente prévoit que le vendeur reste tenu des travaux «*décidés*» avant la vente et que l'assemblée a voté «*le principe*» des travaux dans une assemblée puis a voté les travaux lors d'une assemblée ultérieure après la vente, la Cour de cassation a jugé que le vendeur n'était pas tenu du paiement des travaux correspondants (Civ. 3^{ème}, 7 octobre 2008).

Assurance

Les dates d'échéance de contrats d'assurance coïncident rarement avec la date de la vente. Prenez donc contact avec votre assureur pour résilier le contrat en cours.

Le cas échéant, vous pouvez négocier avec l'assureur le transfert d'un contrat sur un autre logement, si vous faites une opération de vente et de rachat d'un autre bien.

Si ce n'est pas le cas, vous pouvez obtenir le remboursement de la fraction de prime pour la période où vous n'êtes plus propriétaire. Ce remboursement est de droit s'il est motivé par un changement de domicile (art. L113-16 du code des assurances) et il ne

doit donner lieu à aucune pénalité.

Indemnité d'assurance : pensez à une clause de subrogation

Attention, vous devez rester assuré jusqu'à la signature de l'acte définitif devant le notaire (acte

authentique). En effet, il se peut qu'un dommage survienne entre la promesse de vente et l'acte définitif. Le transfert des risques a lieu lors de l'acte définitif, il faut donc résilier le contrat à la date de l'acte authentique. Si un dommage survient (incendie, ou dégât des eaux) dans cette période intermédiaire, le vendeur étant titulaire du contrat d'assurance, c'est lui qui va recevoir l'indemnité d'assurance. Mais cette solution peut être inadaptée, car l'acquéreur préférera sans doute avoir la maîtrise des opérations pour effectuer les travaux de réparation. Une solution pratique est de prévoir dans l'acte de vente une clause de subrogation. Cette clause substitue l'acquéreur dans les droits du vendeur pour percevoir l'indemnité d'assurance. Dans ce cas, l'acquéreur fera son affaire de la perception de l'indemnité et de la réalisation des travaux correspondants. Si un dégât survient, prévenez votre assureur que vous avez vendu le bien et qu'une clause de subrogation figure dans le contrat de vente en lui envoyant copie de l'acte de vente.

Impôts : répartir la taxe foncière

La vente suppose d'assurer une exacte répartition des impôts locaux.

Selon l'article 1415 du Code général des impôts, la taxe foncière et la taxe d'habitation sont établies pour l'année entière d'après les faits existants au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

En conséquence, à l'égard de l'administration fiscale, le redevable de l'impôt est celui qui est propriétaire au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Si vous vendez un bien le 10 janvier, vous devez payer la totalité de la taxe foncière et de la taxe d'habitation pour l'année entière.

Taxe foncière : l'acte de vente prévoit usuellement un prorata

Mais entre les contractants, l'usage est de prévoir une répartition, pour la seule taxe foncière.

1. L'usage est de fixer dans le contrat de vente une règle de répartition de la **taxe foncière** entre vendeur et acquéreur selon la date de la vente. Lors de la réception de l'avis d'imposition, et suivant les modalités prévues au contrat, vous pourrez demander à votre acquéreur le remboursement du prorata de taxe afférent à la période où il est devenu propriétaire. Il est également possible, en se basant sur le montant de l'année précédente de fixer une répartition immédiate, pour éviter d'avoir à demander un remboursement ultérieur à l'acquéreur. Il peut arriver que, par erreur, le vendeur reçoive de l'administration un avis d'imposition de taxe foncière pour un bien qu'il a cédé avant le 1^{er} janvier. Il doit alors demander un dégrèvement à l'administration. Si l'acte a

bien été publié au fichier immobilier avant le 1^{er} janvier, le dégrèvement est automatiquement accordé et une imposition est établie au nom de l'acquéreur (art. 1404 du CGI)

2. Pour la **taxe d'habitation** en revanche, l'usage est de laisser l'occupant au 1^{er} janvier, la charge de l'impôt pour toute l'année, même s'il quitte les lieux en cours d'année. En effet, le montant de la taxe d'habitation étant très variable en fonction de la situation de famille et, pour partie, des revenus, il est difficile de fixer un prorata. Rappelons par ailleurs que la taxe d'habitation doit être progressivement

abrogée par la loi de finances pour 2018.

Abonnements divers : résiliez les contrats

Lorsque vous vendez un appartement en copropriété, il vous appartient de résilier tous les contrats qui sont en cours. Pensez donc à prendre contact avec les divers fournisseurs pour leur indiquer la date de cession du bien pour que le contrat prenne fin. Il s'agit notamment des abonnements auprès des fournisseurs de gaz et d'électricité, de téléphone et internet. Pensez aussi par exemple aux contrats d'entretien de chaudière notamment ou le cas échéant d'alarme.



ACCEO
Ingénierie & performances de vos bâtiments

Ascenseur Accessibilité Energie & Chauffage Elevation Amiante

Transformer la réglementation en opportunités...

acceo.eu contact@acceo.eu