

Image not found or type unknown



Charges de copropriété

Par **Mattxr**, le **04/12/2024** à **13:31**

Nous avons acheté un appartement en 2022 et récemment notre syndicat de copropriété a changé. Le nouveau syndic ont refait les calculs des charges et nous ont réclamé 400 euros. En les appelant ils nous ont expliqué que c'était du à une erreur dans l'ancien syndic de copropriété et que les charges dataient de 2021 (date à laquelle nous n'étions pas propriétaires) et nous demandent de les payer.

Comment cela se passe t'il dans ces cas là?

Merci beaucoup pour votre aide.

Par **Pierrepauljean**, le **04/12/2024** à **14:53**

bonjour (merci de relire les CGU concernant les formules de politesse)

vous n'avez pas changé de syndicat : le syndicat est la collectivité des copropriétaires

je suppose que vous changé de syndic!!!!

les charges 2021 de votre syndicat ont ils approuvés dans une AG en 2022...ou postérieurement à votre achat ?

Par **Lingénu**, le **04/12/2024** à **15:31**

Bonjour,

[quote]

Le nouveau syndic a refait les calculs des charges[/quote]

Quels calculs ?

Les comptes ont-ils été approuvés ?

Si les comptes n'ont pas été approuvés, le syndic ne peut vous réclamer une créance qui n'est pas certaine.

Si les comptes ont été approuvés, le montant des dépenses à répartir entre les copropriétaires ne peut plus être modifié. S'il est constaté un trou dans la caisse du fait d'une erreur de calcul sur le montant des dépenses, il faut en prendre acte ce qui se traduira par une charge à comptabiliser sur l'exercice en cours et à répartir sur ceux qui seront copropriétaires à la date de l'approbation des comptes qui interviendra lors du prochain exercice.

Si l'erreur ne porte pas sur le montant des dépenses mais sur une erreur de répartition des dépenses entre les copropriétaires, le syndic est fondé à corriger cette répartition sur le fondement de l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 qui dispose que *L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires* et du principe général que l'erreur de crée pas de droit.

Mais si l'erreur porte sur une répartition des charges d'un exercice qui a été approuvé alors que vous n'étiez pas encore copropriétaire, le syndic doit alors réclamer la somme résultant de l'erreur à l'ancien copropriétaire. S'il ne parvient pas à recouvrer cette créance, il faudra constater une créance irrécouvrable ce qui se traduira par une charge constatée sur l'exercice actuellement en cours.