



Charge Provision Copro

Par **mickael95**, le **24/02/2020** à **09:16**

Bonjour,

J'ai besoin de vos avis concernant des charges de provisions en copro en VEFA.

Le syndic a été élu en décembre 2019 et le budget prévisionnel a été voté et établi pour la période du 01/01/20 au 31/12/2020. Les clés de mon lot privatif m'ont été remises le 07/02/20. Les compteurs d'eau et de chauffage ne sont pas encore posés. Ils seront posés le 28 février. Le syndic me demande de payer au tantième les charges de la copro. et de mon appartement pour la période du 01/01/20 au 31/03/2020. Ils me disent qu'il ne peut pas déduire au prorata le temps où je n'avais pas encore les clés du lot et que les charges sont dues, vu que le budget a été voté en AG.

Sont-ils dans leurs droits de me demander de payer les charges privées de mon lot pendant le temps où je n'avais pas encore été livré ?

Merci pour vos futures réponses.

Par **youris**, le **24/02/2020** à **09:34**

bonjour,

à quelle date, êtes-vous devenu propriétaire de votre lot privatif ?

Le syndic réclame le paiement des charges à celui qui est copropriétaire à la date où ces sommes sont exigibles.

salutations

Par **wolfram2**, le **24/02/2020** à **09:44**

Bonjour

D'après la loi, l'exigibilité des appels de provision pour charges est le premier jour du trimestre considéré. Donc les appels de charges du trimestre auraient dû être adressés à votre vendeur. Et celui-ci ne pourrait vous réclamer le prorata temporis que si la clause figurait dans

vosre titre de propriété ou quelque autre convention préalable avec votre vendeur.
Ce n'est que mon point de vue, sous réserve de disposition légale ou réglementaire particulière (VEFA).
Cordialement. wolfram

Par **mickael95**, le **24/02/2020 à 10:59**

Merci pour vos réponses.

Je suis passé chez le notaire en 2018 mais j'ai été livré le 07/02/2020.

Dois-je envoyer un LRAR au syndic ou au promoteur?

Par **wolfram2**, le **24/02/2020 à 21:45**

Bonsoir

Il faut savoir quand la vente est considérée comme "parfaite" et que vous êtes considéré comme "copropriétaire" cad à quelle date a lieu le transfert de propriété du vendeur à l'acquéreur.

Désolé, chacun de nous a un seuil d'incompétence.

Cordialement. wolfram

Par **mickael95**, le **24/02/2020 à 23:19**

Bonsoir,

C'est moi-meme qui est propriétaire du logement.

Par **wolfram2**, le **25/02/2020 à 10:45**

Bonjour

Sur votre titre de propriété, y-a-t-il une disposition qui indique à quelle date commence votre état de copropriétaire. Signature de l'acte ou remise des clés, ou entrée effective dans les lieux. C'est cette date qui détermine qui doit recevoir l'appel de provision pour charges de copro.

Cordialement. wolfram

Par **wolfram2**, le **25/02/2020** à **11:24**

Bonjour

Sur legifrance.gouv.fr Vous cliquez sur jurisprudences judiciaires

A droite, un peu en haut vous demandez une recherche experte.

Vous indiquez du 1er janvier 1980 au 31 décembre 2019

vous demandez (à Gauche) Arrêts de la cour de cassation

Publiés au Bulletin.

Dans les expressions vous indiquez 1601-3 (C'est le N° de l'art. du Code Civil).

Dans la liste des 18 arrêts affichés, vous cliquez sur chacun d'eux.

Pour chacun Ctrl+End et vous êtes à la fin de l'arrêt, à son résumé.

Pour affiner, vous remontez au début pour bien comprendre de quoi il s'agit.

Et vous avez votre réponse. Quand votre lot a-t-il été considéré comme fini.

Dans votre courrier au syndic, vous ne manquez pas de citer en référence l'art. du C. Civ et

les références de l'arrêt de la Cour de Cass, Chambre 3eme Civ. Date de l'arrêt, N°

d'inscription (voir en tête de l'arrêt). Vous précisez "Publié au Btin"

Cordialement. wolfram

Par **wolfram2**, le **25/02/2020** à **15:14**

RE.

Je n'avais pas assez filtré. en plus de 1601-3 il faut rajouter copropriété.

Seul est intéressant l'arrêt de la 3ème chambre du 22 janvier 2014.

Il faut lire l'arrêt tout entier pour voir dans les moyens ce que l'avocat aux conseils cite comme état d'achèvement. Ce sont tous les paragraphes qui commencent par ALORS QUE.

Bonne lecture. wolfram