



[Vente aux enchères judiciaire] _ Achat 2024

Par **MCH6475**, le **19/08/2024** à **17:34**

Bonjour,

J'ai acheté un bien aux enchères judiciaire en mars 2024.

En mai 2024, je viens de recevoir une régulation de charge de l'ancien copropriétaire (Uniquement de la consommation d'eau privative de 278m3 soit 1200 euros).

Est-ce que je peux faire un recours pour ne pas payer cette somme qui ne me concerne pas ?

Pour information, la consommation de ce copropriétaire était connue du syndic depuis juin 2023 date à laquelle le compteur a été fermé. Il avait eu en 2022 cette même consommation d'eau.

Je vous remercie par avance pour votre retour,
Cordialement,

Par **Pierrepauljean**, le **19/08/2024** à **17:36**

bonjour

c'est le copropriétaire en titre le jour de l'approbation des comptes en AG qui est redevable de cette régularisation de charges

Par **MCH6475**, le **19/08/2024** à **17:40**

Quand a lieu l'approbation des comptes ? Les comptes ne sont ils pas clos au 31 décembre de chaque année ?

Puisqu'il s'agit d'une vente un peu particulière (sans état d'AT) provoqué justement par le syndic car l'ancien copropriétaire ne payait pas ses charges, est ce qu'ils n'avaient pas à ajuster la dette au plus juste ou à ajuster les charges prévisionnelles appelées pour ce copropriétaire ?

je vous remercie pour votre retour

Par **MCH6475**, le **19/08/2024** à **17:42**

En complément, est-ce que le syndic avec sa garantie de privilège n'aurait pas pu se faire payer ce montant sur le produit de la vente (qui est largement suffisant d'ailleurs) ?

Comment faire pour ne pas se retrouver dans ce type de situation à l'avenir car même l'état d'AT ne prend pas en compte cet élément de consommation privative qui sont des charges spéciales et spécifique au copropriétaire qui occupe le bien.

Je vous remercie pour votre retour

Par **Pierrepauljean**, le **19/08/2024** à **18:27**

il y a 2 choses différentes:

- les dates de l'exercice comptable
- la date de l'approbation des comptes lorsque l'AG approuve les comptes d'un exercice

Par **Lingénu**, le **20/08/2024** à **00:17**

Bonjour,

[quote]

En mai 2024, je viens de recevoir ...[/quote]

Nous sommes en août. C'est un peu tard pour dire que vous venez de recevoir.

Lors d'une vente, ce qui est imputable respectivement au vendeur et à l'acheteur est fixé à l'article 6-2 du décret 67-223 du 17 mars 1967 :

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Comme vous avez acheté en mars, le syndic a dû vous adresser l'appel des provisions du deuxième trimestre devenu exigible le 1er avril. Cet appel provisionnel comprend des provisions de charges de consommation d'eau pour l'exercice 2024 mais ne peut porter sur

une régularisation de charges de l'exercice 2023.

Il se pourrait que l'assemblée ayant statué sur les comptes de l'exercice 2023 se soit réunie après que vous avez acheté votre appartement. En ce cas, il est possible que le syndic vous ait adressé en mai et l'appel provisionnel du deuxième trimestre et la régularisation de l'exercice 2023. Mais la régularisation porte sur l'ensemble des charges et des produits et non seulement sur la consommation d'eau.

Quel sont l'intitulé exact et le contenu exact de ce que vous avez reçu en mai ?

[quote]

Les comptes ne sont ils pas clos au 31 décembre de chaque année ?[/quote]

Le plus souvent et alors les comptes sont soumis pour approbation normalement dans le courant du premier semestre de l'année suivante. Mais dans certaines copropriétés, l'exercice comptable est décalé par rapport à l'année civile.

[quote]

est ce qu'ils n'avaient pas à ajuster la dette au plus juste ou à ajuster les charges prévisionnelles appelées pour ce copropriétaire ?[/quote]

On n'ajuste rien du tout. On fait les comptes et il n'y a qu'une manière de les faire.

[quote]

En complément, est-ce que le syndic avec sa garantie de privilège n'aurait pas pu se faire payer ce montant sur le produit de la vente (qui est largement suffisant d'ailleurs) ?[/quote]

Le syndic a très probablement fait opposition sur le prix de vente pour le montant de la dette qui était exigible du copropriétaire vendeur conformément à l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967.

Il n'est pas sûr que le syndicat ait pu recouvrer l'intégralité de sa créance. Il était peut-être en concurrence avec le prêteur de deniers.

Il n'y a pas d'état d'AT mais un état daté.

Il est possible que le syndic essaie indument de vous faire payer une consommation d'eau imputable à l'ancien propriétaire mais il faudrait en savoir plus pour l'affirmer.

Par **Rambotte**, le **20/08/2024** à **08:19**

Bonjour.

Se peut-il que le cahier des charges de la vente aux enchères ait pris des dispositions particulières ? Auquel cas, c'est le 6-3 du décret.

Quelles sont alors les parties en jeu ? Le créancier ayant demandé et obtenu l'adjudication, en lieu et place du propriétaire ?

Par **Lingénu**, le **22/08/2024** à **17:02**

[quote]

Se peut-il que le cahier des charges de la vente aux enchères ait pris des dispositions particulières ? Auquel cas, c'est le 6-3 du décret.[/quote]

Non, ce n'est pas possible.

Le cahier des conditions de vente sur saisie immobilière doit être établi sur un modèle annexé à l'article 12 du règlement intérieur national de la profession d'avocat. Ce modèle a été publié au journal officiel du 7 mars 2019 sur décision lui donnant un caractère normatif.

Il exclut toute clause permettant de mettre à la charge de l'adjudicataire des charges de copropriété imputable au vendeur saisi de sorte que l'article 6-2 du décret s'applique sans dérogation.

Par **MCH6475**, le **26/08/2024** à **16:25**

Bonjour Lingenu,

Le courrier reçu le 6 mai 2024 se nomme "Décompte des charges exercice 01/01/2023 - 31/12/2023". Ce document est distinct des appels de fond 2024, que j'ai bien évidemment réglé car j'étais officiellement propriétaire depuis mars 2024.

Total des provisions appelées pour charges courantes 2 414,26 €

Total des charges réelles courantes de l'exercice 1 273,64 €

Différence 1 140,62 €

Total des provisions affectées pour travaux (2) 122,59 €

Total des charges réelles des "travaux clôturés" sur l'exercice 227,97 €

Différence -105,38 €

Montant de la répartition (en notre faveur) (1140,62 + -105,38) (3) 1 035,24 €

Solde après répartition à ce jour le 06/05/24 à payer 60,00 €

Solde avant répartition à ce jour le 06/05/24 (en notre faveur) 1 095,24 €

Ainsi solde à payer 1095,24 euros qui correspondent aux 298 m3 d'eau consommés en 2023 par l'ancien propriétaire avec 4.19 euros par m3.

L'appartement est parti à 70 000 euros. L'ancien propriétaire avait 12 000 euros de dettes. Il

était pleinement propriétaire de son bien (sans crédit associé). Il devait donc des sous qu'au syndic.

Ma question est donc : est-ce que je dois payer ces 1095,24 euros ?

Je précise qu'il n'y avait aucune mention sur le sujet dans le cahier de vente rédigé en janvier 2024. Je précise encore que le syndic avait connaissance de cette consommation d'eau très élevée depuis 2022 avec un dernier relevé d'index réalisé en juin 2023.

Pour information, l'avocat qui me représentait, m'indique :

L'article 6 – 2 du décret de 1967, invoqué par l'avocat du syndic , précise : A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes

*Dans tous les cas, cette disposition traite du budget **prévisionnel**, concernant donc la période en cours à la date de la vente (2024 dans notre cas)*

Il fait une distinction entre :

La provision exigible, due par le vendeur

la provision des dépenses non comprises dans le budget, qui est due par le propriétaire au moment de l'exigibilité

le trop ou moins perçu sur provisions, porté au crédit au débit du propriétaire au moment de l'approbation des comptes

Sauf erreur, l'avocat du syndic semble préciser que, les comptes 2023 ayant été approuvés postérieurement à la cession (février 2024), vous serait redevable du moins perçu sur provisions...

Cependant, dans tous les cas, ce principe concerne les provisions sur budget prévisionnel, c'est-à-dire celles relatives à 2024 (avec possibilité d'effectuer un prorata en fonction de la durée d'occupation des lieux).

Elle ne concerne donc pas les dépenses de consommation sur l'exercice précédent, durant

lesquelles seul le vendeur était propriétaire.

Au surplus, il incombait au syndic de notifier dans le délai d'un mois les arriérés de charges (cf. RCP) ce qu'il n'a pas fait.

Votre position consistant à ne pas régler la consommation d'eau du précédent propriétaire, m'apparaît donc justifiée

Je vous remercie par avance pour votre retour,
Cordialement,

Par **Pierrepauljean**, le **26/08/2024** à **16:41**

vous n'indiquez pas à quelle date les comptes de l'exercice 2023 ont été approuvés!

Par **MCH6475**, le **26/08/2024** à **16:47**

En effet, désolée, si l'approbation des comptes de l'exercice 2023 correspond à la date de l'AG 2024 comme précisé dans votre premier message. Cette dernière a eu lieu le 13 juin 2024.

Pour rappel, le papier de régularisation de l'exercice 2023 m'a été adressé le 6 mai 2024 soit presque 1 mois avant l'AG 2024.

Par **Pierrepauljean**, le **26/08/2024** à **16:59**

c'est le projet de répartition qui vous a été envoyé en mai.....si les comptes étaient approuvés tels que présentés dans la convocation

si l'ag a lieu le 13 juin, c'est donc postérieurement à votre achat et vous êtes donc redevable des montants répartis qu'ils soient créditeurs ou débiteurs (puisqu'approuvés en AG le 13 juin)

peu importe que cette consommation d'eau ait été connue du syndicat auparavant

Par **MCH6475**, le **26/08/2024** à **17:05**

Dans le document, je vous confirme qu'il n'y a pas mentionné "projet".

La convocation à l'AG a été envoyée le 15 mai 2024.

Dernier point dans le RCP, il y a mentionné :

Dans le mois de la réception de la notification de mutation, le syndic doit indiquer au nouveau propriétaire, le montant des sommes appelées qui ne sont pas encore payées au syndicat par l'ancien copropriétaire.

Lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu, le nouveau copropriétaire est tenu responsable vis-à-vis du syndicat des sommes arriérées incombant à l'ancien copropriétaire.

Lorsque le syndic ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau copropriétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.

Le délai des 1 mois n'ayant pas été respecté, est-ce que je peux jouer sur ce point pour ne pas avoir à régler la conso d'eau de l'ancien propriétaire ?

Par **Pierrepauljean**, le **26/08/2024 à 17:57**

dans votre cas il ne s'agit pas des appels de fonds mais de la répartition!!

Par **MCH6475**, le **26/08/2024 à 22:13**

Du coup, quand il s'agit d'une régulation, c'est au nouveau propriétaire de payer même dans le cas d'une vente forcée par adjudication suite à un ancien copropriétaire endetté ?

Est-ce que le syndic n'aurait pas pu se servir sur le produit de la vente avec sa garantie privilège ?

Par **Marck.ESP**, le **26/08/2024 à 22:30**

C'est souvent le cas dans une vente forcée par adjudication, le nouveau propriétaire (l'adjudicataire) devient responsable du paiement des charges de copropriété à partir de la date du jugement d'adjudication.

Cette contrainte découle souvent des clauses du cahier des charges de la vente aux enchères, qui stipulent que l'adjudicataire est redevable des charges de copropriété dues par le débiteur saisi.

Cela signifie que toutes les charges appelées par le syndic après cette date sont à la charge du nouveau propriétaire

Par **Lingénu**, le **27/08/2024 à 10:03**

Il y a une anomalie.

Ce que vous demande le syndic est incompréhensible.

Les dispositions applicables sont celles de l'article 6-2 du décret. Il n'y a pas d'exception pour les ventes sur adjudication. Le cahier des conditions de la vente ne peut imposer d'autres conditions.

Votre règlement de copropriété doit être très ancien. Ce qu'il stipule sur l'imputabilité au nouveau copropriétaire des impayés de l'ancien n'est pas conforme aux dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967. Ces clauses du règlement de copropriété sont réputées non écrites et votre avocat fait une mauvaise lecture de l'article 6-2 du décret.

Total des provisions appelées pour charges courantes 2 414,26 €

Total des charges réelles courantes de l'exercice 1 273,64 €

Ce n'est pas possible. Il peut y avoir écart de 10 %, mais là, il est de 90 %.

Que viennent faire *les soldes avant répartition* et *soldes après répartition* ? Cela ne vous concerne pas. Le montant de 1095,24 € ne correspond pas à 298 M3 d'eau à 4,19 € le m³.
 $298 \times 4,19 = 1\,248,62$.

Il faut tout reprendre.

Tout d'abord, l'assemblée générale adopte un budget prévisionnel. La prévision de consommation globale d'eau est comprise dans ce budget.

Le calcul du montant des provisions trimestrielles de chaque copropriétaire se fait selon les différentes grilles de charges incluses dans le règlement de copropriété. Pour l'eau comment fait-on ? Dans quasiment toutes les copropriétés, on ne facture pas séparément l'eau consommée des charges de copropriété. La part de provision correspondant à la consommation prévisionnelle d'eau peut être basée sur les tantièmes de charges générales ou sur la consommation personnelle constatée au cours de l'exercice précédent.

Quel sont les montants des provisions, qui ont été appelées à l'ancien propriétaire pour l'exercice 2023 ?

Quel est le montant des charges de copropriété imputable au propriétaire de votre appartement constaté à la clôture de l'exercice 2023 ?

Par **Marck.ESP**, le **27/08/2024** à **10:32**

Pour confirmer mon intervention

[**Droit-de-la-copropriete_syndicat-des-coproprietaires-saisie-et-adjudicataire**](#)

Par **MCH6475**, le **27/08/2024** à **13:08**

Bonjour,

Merci à tous pour vos retours précis.

Je viens de relire le cahier de vente, il y a mentionné l'article 21 contribution et charges. J'ai bien compris que dans les ventes classiques et aussi forcée, c'est le principe de l'article 6-2 qui s'applique et que c'est au nouveau propriétaire de payer les créances exigibles postérieures à son achat qu'elles correspondent à l'année de l'achat ou des régulations de l'année antérieure.

Cependant, j'aimerais réussir à trouver un biais de procédure pour éviter de payer cette somme qui ne me concernent pas et qui aurait peut être pu être récupéré par ailleurs.

Pour répondre à l'ingenu :

Je n'ai pas accès aux appels de fond 2023, ni du premier trimestre 2024 de l'ancien propriétaire .

Cependant, j'ai accès aux autres appels de fond 2024 qui se décomposent comme suit :

- 1 er avril 2024 : 335,07 euros (répartition : 206,36 euros pour le budget courant du bâtiment, 111,2 pour le budget courant charges générales, 0,85 euros pour le budget courant dépenses individuelles, 16,66 euros pour fond travaux charges générales)
- 1 er juillet 2024 : 335,07 euros (idem ci dessus)
- 1 er octobre 2024 : 335,07 euros (idem ci dessus)

Je comprends donc que les appels sur provisions se font sur la base des tantièmes sauf sur les dépenses individuelles où on nous attribue le tantième 2 car on possède deux lots (appartement + cave) sur les 26 que comprennent la résidence.

Pour reprendre les informations du document du 6 mai 2024 décompte des charges, il y avait une erreur dans mon copier coller désolée donc je refais :

Partie charges courantes : ils n'avaient pas assez appelé de 1140,62 euros

- Total des charges réelles courantes 2 414,26 € (incluant les 1268,42 euros d'eau privative)

- Total des provisions appelées pour charges courantes 1 273,64 €

Différence 1 140,62 €

Partie travaux : ils avaient trop appelés de 105 euros

- Total des charges réelles des "travaux clôturés" 122,59 euros

- Total des provisions appelées pour travaux 227,97 €

Différence -105,38 €

Montant de la répartition (1140,62 + -105,38) 1 035,24 euros qu'ils me demandent de payer.

Je constate donc que les provisions appelées en 2023 servaient simplement à couvrir les charges générales, charges du bâtiment et les travaux. La partie provision sur les charges individuelles était totalement sous estimée malgré la consommation identique de l'ancien propriétaire durant l'année 2022.

Est ce que j'ai un moyen de faire recours contre le syndic ou dois je me résigner à payer cette somme ?

Merci par avance pour votre retour

Par **Pierrepauljean**, le **27/08/2024 à 13:12**

vous n'avez pas de recours

on ne parle pas de "régulations": il s'agit de la répartition des charges après approbation des comptes

Par **Lingénu**, le **27/08/2024 à 17:08**

Mais bien sûr qu'il y a des recours. Il y en a toujours. Une assemblée générale des copropriétaires n'est pas une juridiction statuant sans recours possible. Cela n'existe pas.

Ce qui pose question est le montant du solde débiteur à l'issue de l'approbation des comptes de 2023 intervenue en juin 2024.

Comme en dispose l'article 45-1 du décret, l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires. Cela permet, sans contester ni les recettes ni les dépenses globales du syndicat, d'en contester leur répartition. Celle-ci doit être conforme au règlement de copropriété qui doit lui-même être conforme aux articles 10 et 10-1 de la loi.

Les interrogations portent sur la régularisation des comptes de l'exercice 2023, c'est à dire la différence : Charges réelles constatées – Provisions appelées conformément au budget de l'exercice 2023.

Total des charges réelles courantes incluant 1268,42 euros d'eau privative : 2 414,26

Total des provisions appelées pour charges courantes : 1 273,64

Total des dépenses exceptionnelles réelles : 122,59

Total des provisions pour dépenses exceptionnelles : 227,97

Différence : $2\,414,26 - 1\,273,64 + 122,59 - 227,97 = 1\,035,24$

Si les chiffres qui précèdent sont exacts, le montant de 1 035,24 € qui vous est demandé est justifié.

Il y a tout de même lieu de se poser quelques questions.

1 268,42 € de consommation d'eau, c'est beaucoup. Cela correspond à 303 m³. Il serait intéressant de connaître les relevés de compteur d'eau sur les deux dernières années. Si cette consommation se révèle exacte, il y a peut-être une légère fuite d'eau. Il serait bon de vérifier la chasse d'eau.

Les provisions appelées d'un montant de 1 273,64 € comprennent-elles des provisions pour consommation personnelle d'eau ?

Si oui, combien ?

Si non, ce n'est pas normal, il faut les réintégrer dans le calcul.

Si les annexes comptables jointes à la convocation à l'assemblée générale sont bien faites, vous devriez y trouver réponses aux questions qui précèdent. Si les données qui expliquent le solde de votre compte individuel manquent, vous pouvez les demander au syndic. Il doit vous répondre. Il ne s'agit pas de contrôler les comptes à nouveau, cela a déjà été fait, les comptes du syndicat ont été approuvés et, de toute façon, il est trop tard pour contester l'approbation des comptes. Mais, sur la base des comptes tels qu'ils ont été approuvés, vous êtes en droit d'obtenir des explications sur ce qui en résulte sur votre compte individuel. Notamment vous êtes en droit de connaître les relevés de votre consommation d'eau : dates et index.

Sur le cahier des conditions de la vente.

L'article 21 est rédigé comme suit, comme le prescrit la décision du conseil national des barreaux du 23 février 2019 publiée au journal officiel du 7 mars :

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

Aucun cahier des conditions de la vente ne contient plus de clause obligeant l'adjudicataire à payer l'ensemble des dettes du propriétaire saisi comme cela pouvait se faire dans le passé, ce qui rend sans intérêt les jurisprudences portant sur de telles clauses.

D'ailleurs, nous constatons que les questions qui se posent ne portent que sur les comptes de 2023. Visiblement le syndic ne demande que des sommes qui résultent de l'application de l'article 6-2 du décret. S'il demandait le paiement intégral des dettes du copropriétaire saisi, il ne demanderait un millier d'euros mais 12 000 €. Le syndicat n'ayant pas été en concurrence avec un prêteur de deniers, il est fort probable qu'il ait recouvré toute sa créance.

Par **Pierrepauljean**, le **27/08/2024 à 17:47**

ici le syndicat ne demande que les montants qui résultent de l'approbation des comptes votés

en AG après que vous soyez devenu copropriétaire