



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

charges communes

Question écrite n° 41826

Texte de la question

M. Marc Le Fur attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur la nécessité de clarifier et d'harmoniser les règles concernant les demandes de provision pour charge auprès des notaires. En cas de vente d'un bien en copropriété, le syndic est en droit de demander au notaire de lui verser une somme destinée à couvrir le montant des charges dues entre le début de l'exercice et le moment de la vente du bien. Les demandes varient beaucoup selon les syndics, car aucune règle ne fixe précisément les sommes qui peuvent être réclamées, ni la durée pendant laquelle ces sommes peuvent être conservées par le syndic. Il lui demande ce qu'il compte faire pour clarifier et uniformiser les pratiques dans ce domaine.

Texte de la réponse

Le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, publié au Journal officiel le 4 juin, précise à qui incombe le paiement des provisions à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot. L'article 6-2, créé par le décret n° 2004-479, dispose en effet que le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur. Dès lors que le budget prévisionnel est voté, les provisions pour les dépenses comprises dans ce budget sont exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. Le paiement des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité. Ces provisions sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale. 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. L'article 6-3, créé par le décret n° 2004-479, précise que toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. Il n'est dans ces conditions pas prévu de nouveau texte sur ce sujet. Il convient bien sûr en outre que les pratiques professionnelles respectent ces règles sur lesquelles l'attention des fédérations professionnelles sera appelée.

Données clés

Auteur : [M. Marc Le Fur](#)

Circonscription : Côtes-d'Armor (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 41826

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 juin 2004, page 4623

Réponse publiée le : 19 octobre 2004, page 8160