



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 14889

Texte de la question

M. Armand Jung attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les problèmes liés au décompte des charges locatives en cas de vente d'un lot de copropriété. Depuis le décret 2004-479 du 27 mai 2004 modifiant le décret 67-233 du 17 mars 1967, les syndics de copropriété ne sont plus tenus de communiquer les comptes « prorata temporis » pour la période de l'exercice en cours au moment de la vente d'un lot de copropriété (article 6-2 du décret modifié de 1967). Il évoque le cas d'une personne qui a vendu un appartement le 3 décembre 2007, appartement pour lequel le syndic de copropriété ne lui fera pas de décompte annuel pour l'exercice 2007, pour la période allant du 1er décembre au 31 décembre 2007, alors que l'intégralité des provisions réclamées a été payée. Cette personne n'étant plus propriétaire, elle ne sera pas non plus invitée à la prochaine assemblée générale de copropriété appelée à statuer sur les comptes de cet exercice. Comment cet ancien propriétaire doit-il faire pour décompter les charges locatives avec le locataire qui occupait les lieux pendant 2 mois en début de cet exercice ? En tant qu'ex-copropriétaire, il a déjà payé les honoraires de syndic (qui comprennent l'établissement des comptes annuels) car ils sont inclus dans les provisions réclamées. Le nouveau copropriétaire sera bénéficiaire ou déficitaire si les versements effectués au titre du budget prévisionnel par l'ancien propriétaire sont excédentaires ou déficitaires par rapport au montant effectif des charges dues pour l'exercice (article 6-2 précité). Cette situation n'est correcte ni pour le copropriétaire ni pour le locataire. En conséquence, il lui demande si cette situation, qui ne concerne pas uniquement la personne citée en exemple mais de nombreux propriétaires qui revendent des lots de copropriété, va être revue et modifiée afin d'être plus juste.

Texte de la réponse

Lorsque l'immeuble est assujéti au statut de la copropriété, les charges locatives afférentes au logement loué sont définies dans le règlement de la copropriété. Le syndic a l'obligation de présenter une ventilation entre les charges locatives récupérables et les autres qui restent à la charge du propriétaire. En cas de vente du logement, l'article 6-2, alinéa 3, du décret du 17 mars 1967 modifié prévoit que « 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 ». Or, cette règle de répartition conduit à ce que le vendeur d'un lot ne puisse avoir connaissance des comptes approuvés par l'assemblée générale ultérieurement à la vente et le met en conséquence dans l'impossibilité de savoir en définitive s'il est redevable d'un reliquat de charges ou au contraire s'il doit être remboursé d'un trop-perçu. Les provisions pour charges de copropriété concernent des dépenses globales qui peuvent varier considérablement chaque année en fonction des travaux votés hors budget prévisionnel. En cas de vente notamment, les provisions précédemment versées peuvent avoir pour conséquence de constituer une réserve de trésorerie au bénéfice du nouveau copropriétaire acquéreur du lot. Pour éviter toute situation injuste, l'article 6-3 du même décret permet de déroger aux règles de répartition de l'article 6-2 en offrant aux parties à la vente la possibilité d'établir des conventions contraires aux dispositions de cet article. Pour ce faire, le copropriétaire vendeur est informé, par le notaire chargé de la vente, des règles de répartition des charges et de la possibilité d'y déroger. Dès lors, le vendeur qui signe un contrat de vente ne

prévoyant aucune dérogation est considéré accepter les règles de répartition prévues par le décret.

Données clés

Auteur : [M. Armand Jung](#)

Circonscription : Bas-Rhin (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14889

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 janvier 2008, page 451

Réponse publiée le : 30 juin 2009, page 6687