
Travaux en copropriété : quelles questions se poser ?

Publié le 02/08/2016



Lors de la vente d'un lot de copropriété, comment se répartissent les charges de copropriété, et notamment celles relatives aux travaux, entre le vendeur et l'acquéreur ?

Lors d'une vente d'un immeuble, le vendeur supporte les dépenses nécessaires pour parvenir à la vente: le coût des diagnostics obligatoires (amiante, plomb, électricité...), les frais de mainlevée des inscriptions hypothécaires, la fiscalité incombant spécialement au vendeur (plus-value, TVA).

L'acquéreur, quant à lui, doit assumer les frais d'acte appelés communément "frais de notaire" : la rémunération du notaire, les droits d'enregistrement et autres taxes, le coût des pièces et démarches nécessaires pour rédiger l'acte de vente

Lors d'une vente d'un lot de copropriété, il convient également de **prévoir la répartition des charges de copropriété** et notamment celle relatives à la réalisation de travaux dans les parties communes. Qui paie quoi ?

Quel sera le montant des charges de copropriété ?

Depuis la **loi ALUR**, l'annonce immobilière d'un lot de copropriété doit préciser le montant moyen annuel du budget prévisionnel à la charge du vendeur.

Cette information permettra au candidat acquéreur d'avoir une estimation du montant des charges courantes dont il devra s'acquitter en tant que futur copropriétaire.

Afin de connaître l'état de l'immeuble et les potentiels travaux, il est vivement conseillé au candidat acquéreur de demander le carnet d'entretien (qui retrace l'historique des travaux) ainsi que le diagnostic technique de l'immeuble (qui l'informerá sur son état général).

Bon à savoir : la loi oblige le vendeur d'un lot de copropriété à fournir à l'acquéreur un certain nombre de documents, afin de satisfaire son obligation d'information.

Comment répartir le paiement des charges en cas de vente d'un lot ?

En principe, la règle est simple : c'est celui qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité qui est redevable du paiement.

On distingue en fonction des charges :

- la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur
- le paiement de la provision hors budget prévisionnel incombe à celui qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité

Lors de l'approbation des comptes, le trop ou moins-perçu sur provisions sera versé à celui qui sera copropriétaire au jour de l'approbation.

Qui paie les travaux votés en assemblée générale ?

Les dépenses de travaux font parties des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Les provisions du budget non prévisionnel incombent à celui qui est copropriétaire au moment où les appels de fonds sont exigibles : l'acquéreur supporte donc les appels de fonds à compter du jour de la vente chez le notaire et le vendeur est redevable des appels de fonds exigibles avant le jour de la vente chez le notaire, même si les travaux n'ont pas encore été exécutés.

La répartition conventionnelle entre les parties

Les parties sont libres de prévoir une autre répartition au sein de l'acte de vente ; cependant, cette répartition conventionnelle ne sera pas opposable au syndic.

S'agissant des charges du budget prévisionnel

Les parties peuvent convenir que l'acquéreur s'acquittera du paiement des provisions dès son entrée en jouissance, l'acquéreur devra alors rembourser au vendeur la fraction de la somme payée pour la provision trimestrielle, prorata temporis.

S'agissant des charges hors budget prévisionnel

- Lorsque les travaux sont votés et exigibles : les charges restent intégralement à la charge du vendeur ; les parties peuvent librement décider que l'acquéreur remboursera le montant de ces charges, car il sera celui qui bénéficiera de l'exécution de ces travaux.
- Lorsque les travaux sont votés sans être encore exigibles : les charges sont réparties en fonction de la date de l'appel de fonds ; cependant les parties peuvent prévoir une répartition différente.
- Lorsque les travaux sont votés entre la promesse et l'acte de vente : ils sont en principe à la charge du vendeur mais il est possible de les mettre à la charge de l'acquéreur si le vendeur lui donne pouvoir d'assister à l'assemblée générale à sa place., en lui transmettant sa convocation à l'assemblée générale.

