



Régularisation de charges

Par **Gasy**, le **01/10/2023** à **19:49**

Bonsoir,

J'avais quelques questions pour m'aider à déterminer les différentes responsabilités dans la situation actuelle de ma copropriété.

1. Est ce que le conseil syndical peut être pris pour responsable pour la non organisation dans les temps impartis d'une AGO ? Nous avons clôturé un exercice quasiment 1 an après sa fin.
2. Par ailleurs, durant cet exercice, des dépenses régulières non budgétisées ont été effectuées par le syndicat et ils sont clairement en tort mais dans quelle mesure peut-on attaquer le conseil syndical pour ces erreurs ?
3. Si on rejoint une copropriété qui a des exercices passés non clôturés et que ces exercices sont clôturés une fois qu'on a rejoint la copro, qui doit payer les régularisations éventuelles ? J'imagine que c'est le nouveau propriétaire en vertu de la loi sur l'exigibilité, mais est-ce qu'il peut se retourner par exemple vers le syndicat et/ou le conseil syndical et refuser de payer estimant que c'est leur faute ?

Merci pour votre aide et vos éclaircissements.

Par **coproeclos**, le **03/10/2023** à **10:08**

Bonjour

Le + ou - perçu des provisions des charges est inscrit au débit ou au crédit du compte de celui qui est proprio au moment de l'approbation des comptes de l'exercice.

En d'autre terme si vous n'étiez pas proprio à l'AG qui a approuvé les comptes d'un exercice où votre vendeur était lui, le proprio, c'est vous qui devrez payer l'éventuel appel de régularisation des charges. Dans le cas où c'est un excès de charges qui est révélé par l'approbation des comptes, c'est vous également qui toucheriez le reliquat.

Il est évident que l'approbation des comptes se fait en AG et non par le syndic ou le conseil syndical comme je l'ai lu récemment sur un autre forum.

Bien à vous.

Par **Gasy**, le **03/10/2023** à **10:53**

Merci pour votre réponse.

Dans une situation où l'exercice précédent n'a pas été approuvé (mais cloturé) et qu'il y a une vente qui se passe, est-ce que les régularisations éventuelles du vendeur sur cet exercice passé apparaissent sur l'état daté fourni à l'acheteur ?

Merci encore.

Par **coproleclos**, le **03/10/2023** à **11:28**

Bonjour

Un exercice non approuvé n'est pas clôturé en terme comptable. **Les charges payées par chacun restent des provisions tant qu'une AG ne les a pas approuvées.**

OUI ça doit paraître sur l'état daté que le notaire demande au syndic.

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078599

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/>

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000305770/>

Cet état daté est plafonné à un montant maxi de 380 euros et il est bon de savoir que le soit-disant "pré-état daté" est un document qui n'a aucune valeur légale ; c'est une invention des notaires. J'espère que ce dernier ne vous a pas été facturé.

Rien ne dit dans l'état daté qui doit payer quoi en terme de régularisation des provisions pour charges

Bonne lecture.