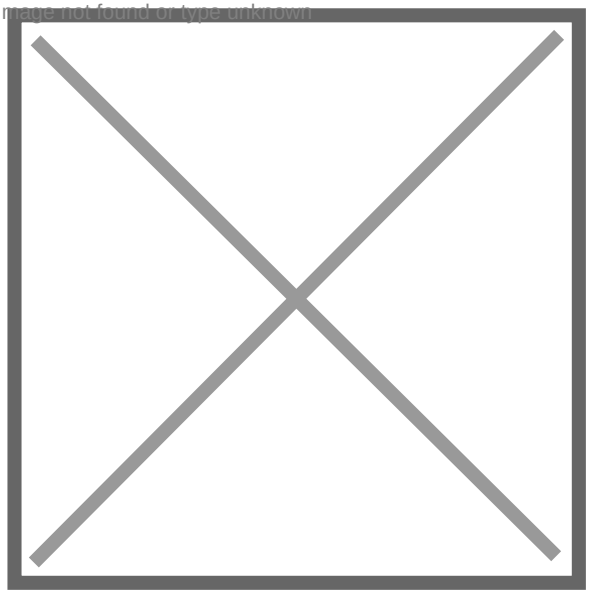
Image not found or type unknown



Payer les charges de copropriété de 2018 pour un appart acheté en 2019 ?

Par **Rachid78**, le **28/09/2019** à **18:42**

Bonjour,

je transfert la question d'un ami qui s'est acheté un appartement durant une vente aux enchères

Le jour de l'audience à eu lieu 09 janvier 2019

La confirmation de la vente le 23 janvier 2019

En Mars le syndic lui réclame les charges de Copropriété du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018

Il y en a pour 7.000€

Est ce qu'il est obligé de payer ?

Par **nihilscio**, le **28/09/2019** à **21:17**

Bonjour,
Non. L'acheteur n'est redevable que des sommes devenues exigibles à compter du jour où il est devenu propriétaire comme dit à l'article 6-2 du décret 67-223 du 17 mars 1967. En l'occurence, c'est à compter du prononcé du jugement d'adjudication soit le 9 janvier 2019.

Cette disposition vaut aussi bien pour les ventes forcées que pour les ventes amiables. Le cahier des conditions de la vente ne peut y déroger.

En cas de saisie judiciaire, le syndicat doit autant que possible se payer sur le prix de la vente. Il peut actionner l'hypothèque légale et le privilège du syndicat. Si la vente n'a pas permis de recouvrer la totalité de la créance il faut soit poursuivre les actions en recouvrement sur le débiteur saisi soit constater une créance irrecouvrable.

Par **Rachid78**, le **28/09/2019** à **22:46**

Merci

Mon ami a reçu un courrier avec A/R + 1 ou 2 emails l'informant de la mise en demeure, un homme c'est même déplacer dans son appartement pour lui réclamer les 7350€

Peut-il les attaquer en justice et demander des D.I ?

Par **morobar**, le **29/09/2019** à **09:07**

Bonjour,

[quote]
Peut-il les attaquer en justice et demander des D.I ?

[/quote]
Quels dommages peut-il revendiquer ? Celui d'avoit serré les fesses ou usé de la salive?

Il ne faut pas divaguer et croire qu'on peut réclamer à cris et à corps des DI pour chaque pet de travers qu'on entend.

Par **goofyto8**, le **29/09/2019** à **12:58**

bonjour,

[quote]
Mon ami a reçu un courrier avec A/R + 1 ou 2 emails l'informant de la mise en demeure, un homme c'est même déplacer dans son appartement pour lui réclamer les 7350€

[/quote]
Attention ! Etant donné que cet achat a été fait lors d'une vente aux enchères, il y a lieu pour votre ami de consulter auprès du cabinet d'avocat chargé de la vente aux enchères du bien, le détail complet du lot mis à l'adjudication, pour savoir si n'y figurait pas le passif des charges

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

non recouvrées de l'année 2018.

C'est souvent le cas lorsque l'ancien propriétaire a un impayé, celui ci est inclus dans l'offre

Auquel cas, il sera obligé de payer les 7350 euros.

Je ne pense pas que le **cabinet d'avocats** aurait envoyé un huissier .... sans être pleinement dans son droit d'obtenir le paiement des charges de 2018..

Par **Rachid78**, le **29/09/2019** à **15:10**

Je ne sais pas si c'est un huissier qui est passé chez lui.

Je le tiendrais au courant

Merci pour votre aide

Par **nihilscio**, le **30/09/2019** à **09:54**

Il est effectivement possible que le cahier des conditions de vente ait contenu une clause imposant à l'adjudicataire le paiement de l'arriéré des charges de copropriété et je découvre avec une certaine surprise qu'un arrêt de la cour de cassation du 7 juillet 2011 (pourvoi n° 10-13913) a validé une telle condition au motif que ce cahier est un contrat auquel l'adjudicataire a adhéré en décidant d'enchérir.

Cette condition du paiement de l'arriéré de charges est toutefois une aberration. La logique de la saisie judiciaire est que les créanciers sont désintéressés par le produit de la vente et non par l'adjudicataire. Il n'y a pas de raison qu'il y soit fait exception pour le syndicat des copropriétaires, surtout si le montant à recouvrer n'est pas fixé précisément. Une telle condition n'est pas conforme au cahier-type prescrit par le règlement intérieur national de la profession d'avocat. Celui-ci prévoit que l'adjudicataire est redevable des charges de copropriété à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication. Le cahier des conditions de la vente aurait pu être contesté comme prévu à l'article R 322-11 du code des procédures civiles d'exécution. Mais, dit la cour de cassation, s'il n'a pas été contesté, il s'impose. L'adjudicataire est supposé avoir tenu compte de l'obligation du paiement de l'arriéré de charges au cours des enchères. On peut aussi penser que cette clause vaut abandon de créance au profit du débiteur saisi.

Si l'adjudicataire n'a pas été informé de cette particularité par son avocat, celui-ci a gravement manqué à son devoir de conseil et un recours contre lui est envisageable.

Le montant réclamé doit bien sûr être justifié.

Par **goofyto8**, le **30/09/2019** à **14:16**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

bonjour,

[quote]
L'acheteur n'est redevable que des sommes devenues exigibles à compter du jour où il est devenu propriétaire comme dit à l'article 6-2 du décret 67-223 du 17 mars 1967. En l'occurence, c'est à compter du prononcé du jugement d'adjudication soit le 9 janvier 2019

[/quote]
@NIHILSCIO vous devriez supprimer ce mesage qui contient une erreur. Erreur dont vous vous êtes rendu compte, ultérieurement, après avoir vu un arrêt de la Cour de Cassation.

Si le lot mis en adjudication contient aussi un passif à payer , celui qui emporte l'enchère doit respecter le contrat imposé.

Par **morobar**, le **01/10/2019** à **12:17**

Hé bien je me trouve mieux renseigné par les propos de @nihilscio qui me paraissent frappés du bon sens sans relever une quelconque erreur, même si certaines dispositions, non d'ordre public, peuvent générer des exceptions..

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés