

LES MYSTÈRES DE L'ACTE NOTARIÉ DE VENTE D'UN BIEN EN COPROPRIÉTÉ



TEXTE: NADINE WAGNER
IMAGE: JULIAN BENINI

Alors qu'il paraît évident que l'acte de vente doit contenir les informations concernant le vendeur et l'acquéreur du bien, les désignations cadastrales du lot vendu et le prix de vente, on retrouve de plus en plus souvent dans les actes de vente des arrangements entre parties.

Alors que la loi prévoit que le vendeur et l'acquéreur sont solidairement responsables en ce qui concerne les dettes, charges et frais envers le syndicat des copropriétaires, on retrouve régulièrement des clauses entre parties dans lesquelles le vendeur s'engage p. ex. à supporter le coût de travaux non encore appelés au jour de la vente. Très à la mode est la clause d'entrée en jouissance dans laquelle le vendeur s'engage à supporter tous les frais et charges jusqu'au jour de l'entrée en jouissance, respectivement jusqu'au jour de la remise des clés. Bien que des arrangements pareils puissent sembler légitimes, ils posent problème au

syndic qui a dès lors souvent des difficultés à récolter les fonds appelés.

Dans la plupart des cas, le syndic n'a pas connaissance du contenu de l'acte notarié. Souvent il reçoit la notification du transfert de propriété uniquement par mail sans indication des lots vendus. Dans le meilleur des cas, le notaire envoie au syndic un certificat de vente indiquant la date de vente, les noms et adresses des vendeurs et des acquéreurs ainsi que les lots vendus. Dès lors le syndic prend comme date de mutation la date de l'acte notarié. Bien que la Chambre des Notaires ait informé le Groupement des Syndics Professionnels du Luxembourg qu'il leur paraît plus approprié que le syndic informe le Notaire du montant des charges incombant au vendeur, y compris les acomptes / avances pour travaux votés, la procédure que le syndic doit respecter est stricte.

Le syndic doit respecter deux volets dans le principe de la répartition :

1. Envers le syndicat des copropriétaires : le moment à prendre en considération n'est pas la date de la mutation, mais celle de la notification au syndic
2. Entre le vendeur et l'acquéreur: la charge doit être supportée par celui qui était propriétaire du lot au moment où cette charge a rempli les condi-

tions pour être imputée. Cette charge doit donc être certaine (existence actuelle et incontestable), liquide (doit pouvoir être chiffrée en argent) et exigible (n'est pas affectée d'un terme suspensif). Donc peu importe les clauses de l'acte de vente, les règles à appliquer par le syndic sont claires :

- Les frais de consommation pour lesquels il y a des compteurs individuels la répartition se fait sur base de la lecture des compteurs, donc d'après consommation effective. Une lecture doit être faite au moment de la vente.
- En matière des avances sur charges, elles deviennent certaines, liquides et exigibles à la date où elles doivent être payées. Ceci tant pour les avances périodiques, les provisions pour le fonds de roulement, le fonds de réserve ou d'autres provisions demandées par le syndic.
- Le décompte annuel devient certain, liquide et exigible dès le vote positif et régulier lors de l'assemblée générale. Si le solde est plus important que les avances payées par l'ancien propriétaire, le solde doit être réglé en entier par le nouveau copropriétaire, sauf si ce solde contient des avances non payées qui étaient encore à charge du vendeur, puisque les avances sur charges deviennent exigibles aux échéances qui avaient été fixées et non au moment du vote de l'assemblée générale.
- Les travaux décidés avant la vente, mais exécutés après donnent lieu à la plupart des contentieux. Les appels de fonds pour travaux appelés avant le moment de la notification de la vente restent à charge du vendeur et ceux appelés après le moment de la notification de la vente seront à charge de l'acquéreur.

Pour tous ces cas de figure, il peut y avoir des arrangements entre vendeur et acquéreurs lesquels seront parfaitement valables et obligatoires entre eux, ils ne sont toutefois pas opposables au syndicat des copropriétaires, qui n'est pas partie du contrat, même si l'acte de transfert de propriété et l'accord entre parties ont été dûment notifiés au syndic.

Même si la Chambre des Notaires n'approuve pas d'imposer à l'acquéreur de supporter la charge de travaux non encore appelés pour ensuite se retourner contre son vendeur, le GSPL n'approuve pas que les Notaires veuillent imposer aux syndics d'agir contre la loi. Les certificats émis par les syndics, sur demande des Notaires, contiennent toutes les informations nécessaires quant à des travaux votés, mais non encore appelés. Arrêtez donc de raconter des histoires aux futurs copropriétaires...