



MODULE 2 : TROUVER UNE BONNE AFFAIRE

Partie 4 : Le piège à éviter lors de la rédaction du compromis

- ✓ Il faut inscrire une clause par rapport à la régularisation des charges de copropriété, donc inutile à inscrire pour l'achat d'un IDR ou d'une maison.
 - ✓ En copropriété, chaque année, une estimation du budget annuel est votée lors de l'Assemblée Générale (AG). Le budget est ensuite appelé par quart en fonction des tantièmes que l'on possède. Chaque trimestre, le propriétaire paye donc une provision pour charges. On appelle ça une provision car quand le budget est comptablement terminé, le syndic a 6 mois pour valider les comptes et il effectue ensuite une régularisation.
 - ✓ Une fois que le syndic a payé toutes les factures, 2 possibilités :
 - la régularisation est favorable, la copropriété a dépensé moins que prévu, donc la régularisation est positive en fonction des tantièmes détenus ;
 - la régularisation est défavorable, le budget prévisionnel est dépassé (à cause de travaux, sinistres...) et c'est à l'acheteur de payer même s'il n'était pas propriétaire.
 - ✓ Donc il est nécessaire d'inclure une clause dans le compromis : demander avant le projet d'acte pour prendre le temps de le lire et de le corriger .
 - ✓ Il est généralement noté dans le compromis que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.
- Ajouter : « Il est convenu entre les parties que la régularisation de l'exercice des charges du ... au ... (inscrire ici la période pendant laquelle on n'était pas propriétaire) incombe au vendeur.**
- ✓ Pour la taxe foncière, il est d'usage de la rembourser au prorata à l'ancien propriétaire mais il n'y a aucune obligation car c'est le propriétaire au 1er janvier qui y est assujéti. Il peut donc être intéressant d'ajouter dans le compromis que : **« Le remboursement du prorata de la taxe foncière sera effectué en même temps que la régularisation des charges ».**