



# 2ème Forum de la Copropriété

Le 2ème Forum de la Copropriété

mercredi 15 avril 2026

## ACTER UNE MUTATION

Cadre légal et obligations comptables

**Laurence Vilsalmon & Thierry Gasnier**

Pôle des Syndics non professionnels

- Formations
- Débats
- Rencontres
- Librairie

## Acter une mutation

- Chronologie d'une vente
- Pré-état daté et attestation 20-II
- Etat daté obligation du syndic  
Les 3 parties financières
- Certificat de l'article 20
- Avis de mutation
- Opposition à la vente
- Echanges / questions

### Informations de session

- Salle D
- Laurence Vilsalmon et Thierry Gasnier
- Durée : 45 min + 15 min
- Support remis aux participants

**SYNDICS NON PROFESSIONNELS**

## Chronologie de la vente

### Compromis de vente

- Information de l'acheteur
- Le syndic communique les informations
- **Le syndic n'a pas d'obligation de compléter le pré Etat-Daté**



### A la demande du notaire

- **Le syndic établit l'attestation de l'article 20-II** qui indique si l'acheteur est déjà propriétaire d'un lot et si oui si il est débiteur ou non
- La promesse de vente est annulée si le copropriétaire débiteur ne règle pas sa dette sur les lots qu'il détient déjà



### Avant signature de la vente

- **Le syndic établit et signe l'état daté**
- Solde les comptes avec le vendeur
- Ouvre les comptes avec l'acheteur

## Chronologie d'une vente

<p><b>Nouvelles informations à annexer à la promesse de vente (art L. 721-2 du CCH) pour la bonne information des copropriétaires acquéreurs</b></p>	<p>Article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation</p>	<p>Un certain nombre d'informations doivent être remises pour la promesse de vente (en plus de l'état daté à fournir avant la signature de l'acte de vente). L'ensemble des informations étant précisé dans les convocations et procès-verbaux d'AG, le copropriétaire vendeur peut facilement les fournir au notaire, <b>sans le demander au syndic.</b> <i>N.B. Sauf éventuellement les diagnostics sur parties communes adressés directement au syndic</i></p>
<p><b>Contrôle à la charge du syndic : il doit informer le notaire si l'acquéreur ou certaines personnes proches ont des impayés au niveau de la copropriété.</b></p>	<p>Article 20 de la loi du 10 juillet 1965</p>	<p><b>Bloquer une nouvelle acquisition par un copropriétaire débiteur</b> (ayant au moins fait l'objet d'une <b>mise en demeure de payer</b> restée infructueuse depuis plus de 45 jours) souhaitant acquérir un autre lots dans le syndicat. Certificat au notaire ayant moins d'un mois de date attestant, soit que l'acquéreur n'est pas copropriétaire, soit, si cette personne est copropriétaire, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure.</p>
<p><b>Élargissement du privilège immobilier</b></p>	<p>Article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965</p>	<p>Désormais, les <b>dommages et intérêts</b> alloués par les juridictions au syndicat des copropriétaires et le remboursement des dépens sont aussi intégrés dans le privilège immobilier.</p>
<p><b>Effet de l'opposition adressée par le syndic au notaire</b></p>	<p>Article 20 de la loi du 10 juillet 1965</p>	<p>Après opposition, le notaire doit reverser au syndic la somme litigieuse (dette) dans un délai de <b>3 mois</b> (sauf si le copropriétaire vendeur saisit le tribunal pour contester les charges qui lui sont réclamées).</p>

## Etat daté

---

### 3 parties financières

#### 1<sup>ère</sup> partie

**Sommes dues par le copropriétaire vendeur au SDC**

#### 2<sup>ème</sup> partie

**Sommes dues par le SDC au copropriétaire vendeur (« avances »)**

#### 3<sup>ème</sup> partie

**État des sommes que devra reconstituer et/ou payer le copropriétaire acquéreur**

(avec annexe : montant des charges courantes et non courantes sur les deux derniers exercices et état des procédures en cours)

## Exemple Etat daté

### 1ère Partie

Etat daté reçu le 8 avril 2026 pour vente prévue le 25 avril 2026

- Budget prévisionnel voté: 4 000€/an, appelé en 4 fois, exigible le 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre. Quote-part trimestrielle du copropriétaire pour les lots en vente : 200€/trim
- Campagne travaux votées en 2025 : Ravalement pour 40 000€, quote-part copropriétaire de 10 000 €, appelés en 2 fois : le 01/12/2025 et le 01/07/2026.
- Quote-part copropriétaire avance de trésorerie : 150 €
- Quote-part copropriétaire avance travaux : 800 €, dont un appel resté impayé de 100 €
- Honoraires syndics (prévus au contrat, voté en AG) : 150 €
- AG 2026, tenue le 30 avril 2026 approuvant les comptes de l'exercice 2025 laissant apparaître un déficit de 800 €, soit un solde débiteur de 200 € sur les lots en vente.

**Attention: Le copropriétaire est débiteur de 1000 €, 700 € sur les charges antérieures, 200 € relatif au premier appel de fonds pour charge courantes de janvier 2026 et 100 € sur les avances travaux.**

- I - PARTIE FINANCIERE	
A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).	
<u>1<sup>ère</sup> PARTIE :</u> SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION	
<b><u>A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :</u></b>	
<b>1- des provisions exigibles</b>	
- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1 <sup>o</sup> a) .....	<b>200 €</b>
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1 <sup>o</sup> b) .....	
<b>2- des charges impayées sur les exercices antérieurs (D. art 5. 1<sup>o</sup> c)</b>	<b>700 €</b>
<b>3- des sommes devenues exigibles du fait de la vente</b>	
- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1 <sup>o</sup> d).....	
<b>4- des avances exigibles (D. art. 5. 1<sup>o</sup> e)</b>	
<b>4.1. avance constituant la réserve (D. art. 35. 1<sup>o</sup>) .....</b>	
<b>4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4<sup>o</sup> et 5<sup>o</sup>) .....</b>	<b>100 €</b>
<b>4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) .....</b>	
<b>5- des autres sommes exigibles du fait de la vente</b>	
- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) .....	
- autres causes telles que condamnations .....	
<b>6- des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document.....</b>	<b>150 €</b>
<b><u>B/ A DES TIERS, AU TITRE.</u></b>	
d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic.....	
<b>SOUS-TOTAL</b>	
<b>TOTAL ( A/ + B/)</b>	<b>1150 €</b>

## Exemple Etat daté

### 2ème Partie

Etat daté reçu le 8 avril 2026 pour vente prévue le 25 avril 2026

- Budget prévisionnel voté: 4 000€/an, appelé en 4 fois, exigible le 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre. Quote-part trimestrielle du copropriétaire pour les lots en vente : 200€/trim
- Campagne travaux votées en 2025 : Ravalement pour 40 000€, quote-part copropriétaire de 10 000 €, appelés en 2 fois : le 01/12/2025 et le 01/07/2026.
- Quote-part copropriétaire avance de trésorerie : 150 €
- Quote-part copropriétaire avance travaux : 800 €, dont un appel resté impayé de 100 €
- Honoraires syndics (prévus au contrat, voté en AG) : 150 €
- AG 2026, tenue le 30 avril 2026 approuvant les comptes de l'exercice 2025 laissant apparaître un déficit de 800 €, soit un solde débiteur de 200 € sur les lots en vente.

**Attention: Le copropriétaire est débiteur de 1000 €, 700 € sur les charges antérieures, 200 € relatif au premier appel de fonds pour charge courantes de janvier 2026 et 100 € sur les avances travaux.**

SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION	
<b>AU TITRE :</b>	
<b><u>A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5, 2° a) :</u></b>	
A1 - avances constituant la réserve (D. art. 35.1°) .....	<b>150 €</b>
A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°) .....	<b>800 €</b>
A3 - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) .....	
<b><u>B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D. art. 5, 2° b) :</u></b>	
- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	
<b><u>C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR</u></b>	
- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur .....	
<b>TOTAL (A + B + C)</b>	<b>950 €</b>

## Exemple Etat daté

### 2ème Partie

**AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT**

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

**Solution 1** <sup>(1)</sup>

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de .....

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci-après.

**Solution 2** <sup>(1)</sup>

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de .....

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

(1) Cocher la case correspondante

Rajouter cette partie si non présente dans l'état daté par le notaire

## Exemple Etat daté

### 3ème Partie

Etat daté reçu le 8 avril 2026 pour vente prévue le 25 avril 2026

- Budget prévisionnel voté: 4 000€/an, appelé en 4 fois, exigible le 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre. Quote-part trimestrielle du copropriétaire pour les lots en vente : 200€/trim
- Campagne travaux votées en 2025 : Ravalement pour 40 000€, quote-part copropriétaire de 10 000 €, appelés en 2 fois : le 01/12/2025 et le 01/07/2026.
- Quote-part copropriétaire avance de trésorerie : 150 €
- Quote-part copropriétaire avance travaux : 800 €, dont un appel resté impayé de 100 €
- Honoraires syndics (prévus au contrat, voté en AG) : 150 €
- AG 2026, tenue le 30 avril 2026 approuvant les comptes de l'exercice 2025 laissant apparaître un déficit de 800 €, soit un solde débiteur de 200 € sur les lots en vente.

**Attention: Le copropriétaire est débiteur de 1000 €, 700 € sur les charges antérieures, 200 € relatif au premier appel de fonds pour charge courantes de janvier 2026 et 100 € sur les avances travaux.**

3 <sup>ème</sup> PARTIE : SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION			
<u>AU SYNDICAT AU TITRE :</u>			
<b>1- de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a)</b>			
- avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°).....			150 €
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....			800 €
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux).....			
<b>2- des provisions non encore exigibles</b>			
<b>- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)</b>			
Date d'exigibilité	01/07/2026	Montant	200 €
Date d'exigibilité	01/10/2026	Montant	200 €
Date d'exigibilité		Montant	
<b>- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)</b>			
Date d'exigibilité	01/07/2026	Montant	5000 €
Date d'exigibilité		Montant	
Date d'exigibilité		Montant	
			Solde exercice 2025, non encore approuvé, de 200 €

## Exemple Etat daté

### 3ème Partie Annexe

Etat daté reçu le 8 avril 2026 pour vente prévue le 25 avril 2026

- Budget prévisionnel voté: 4 000€/an, appelé en 4 fois, exigible le 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre. Quote-part trimestrielle du copropriétaire pour les lots en vente : 200€/trim
- Campagne travaux votées en 2025 : Ravalement pour 40 000€, quote-part copropriétaire de 10 000 €, appelés en 2 fois : le 01/12/2025 et le 01/07/2026.
- Quote-part copropriétaire avance de trésorerie : 150 €
- Quote-part copropriétaire avance travaux : 800 €, dont un appel resté impayé de 100 €
- Honoraires syndics (prévus au contrat, voté en AG) : 150 €
- AG 2026, tenue le 30 avril 2026 approuvant les comptes de l'exercice 2025 laissant apparaître un déficit de 800 €, soit un solde débiteur de 200 € sur les lots en vente.

**Attention: Le copropriétaire est débiteur de 1000 €, 700 € sur les charges antérieures, 200 € relatif au premier appel de fonds pour charge courantes de janvier 2026 et 100 € sur les avances travaux.**

**ANNEXE A LA 3<sup>ème</sup> PARTIE :**

**INFORMATIONS**

**A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :**

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DÉPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
2024 Exercice (N-1) 20XX	1000 €	950 €	500 €	520 €
2023 Exercice (N-2) 20XX	1000 €	1200 €	5600 €	5530 €

**B/ PROCEDURES EN COURS :**

Existe-t-il des procédures en cours ?  oui  non

*Si oui :*

- Objet des procédures : Copropriétaire en recouvrement de charges impayées
- Etat des procédures : Assignation devant le TGI, date de délibéré le 5 mai 2026 – dette de 12 500 €

Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires.

**C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.**

## Etat daté

### 3ème Partie Annexe

Vous pouvez indiquer ici **toute information que vous pensez utile et nécessaire** à la bonne information du vendeur et de l'acquéreur et dont vous n'auriez pu faire état dans les trois parties précédentes.

*Pour la bonne information du vendeur et de l'acquéreur, nous conseillons de **compléter** les informations concernant l'existence (ou non) d'un fonds travaux en se basant sur ce qui est demandé dans le pré-état daté (dont le syndic n'a aucune obligation de compléter, nous le rappelons).*

- Existence d'un fonds de travaux

non

oui

→ Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal vendu  €

→ Montant de la dernière cotisation versée par le propriétaire cédant au titre de son lot  €

## Exemple Etat daté

### 3ème Partie Annexe

Etat daté reçu le 8 avril 2026 pour vente prévue le 25 avril 2026

- Budget prévisionnel voté: 4 000€/an, appelé en 4 fois, exigible le 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre. Quote-part trimestrielle du copropriétaire pour les lots en vente : 200€/trim
- Campagne travaux votées en 2025 : Ravalement pour 40 000€, quote-part copropriétaire de 10 000 €, appelés en 2 fois : le 01/12/2025 et le 01/07/2026.
- Quote-part copropriétaire avance de trésorerie : 150 €
- Quote-part copropriétaire avance travaux : 800 €, dont un appel resté impayé de 100 €
- Honoraires syndics (prévus au contrat, voté en AG) : 150 €
- AG 2026, tenue le 30 avril 2026 approuvant les comptes de l'exercice 2025 laissant apparaître un déficit de 800 €, soit un solde débiteur de 200 € sur les lots en vente.

**Attention: Le copropriétaire est débiteur de 1000 €, 700 € sur les charges antérieures, 200 € relatif au premier appel de fonds pour charge courantes de janvier 2026 et 100 € sur les avances travaux.**

B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20 (à joindre)

**SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

Pour une date de signature le :

**25 avril 2026**

1 – Montant concernant les lots objets de la mutation (Report du total A + B de la première partie de l'état daté sous déduction éventuelle du total B + C de la deuxième partie de l'état daté) .....

**1 150 €**

2 – Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20 : lots n° .....

**TOTAL**

**1 150 €**

3 – Certificat de l'article 20 daté et signé et joint au présent état (validité 1 mois)

oui



non

**ATTENTION :**

**Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. Modèle figurant à la fin de l'état daté.**

**Les 950 € de remboursement d'avances (150 € + 800 €) ne doivent pas être déduits des 1150 € de dettes réelles car ces 850 € sont payés par l'acquéreur au vendeur et non au SDC selon solution 1 de la diapositive 10**

## Etat daté

### Ne pas joindre le certificat de l'article 20

**B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20 (à joindre)**

**SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAÎNERA LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

Pour une date de signature le :

1 – Montant concernant les lots objets de la mutation  
(Report du total A + B de la première partie de l'état daté sous déduction éventuelle du total B + C de la deuxième partie de l'état daté) .....

2 – Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20 : lots n° .....

**TOTAL** .....

3 – Certificat de l'article 20 daté et signé et joint au présent état (validité 1 mois)  oui  non

**ATTENTION :**

Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. Modèle figurant à la fin de l'état daté.



**CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

Délivré en application des dispositions de l'article 20 de la loi 65-557 du 10 Juillet 1965.

1°) Si le COPROPRIETAIRE **EST A JOUR** de ses charges provisions et avances, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire EST LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

En conséquence, le syndic dispense le notaire, sous la condition que la réalisation de l'acquisition intervienne sous un mois de ce jour, de l'envoi de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Le notaire adressera alors au syndic la notification prévue à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

FAIT A \_\_\_\_\_ LE \_\_\_\_\_

2°) Si le COPROPRIETAIRE **N'EST PAS A JOUR** de ses charges, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

Il est débiteur de la somme de

A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'art. 6 du D 17 mars 1967 adressée au plus tard le

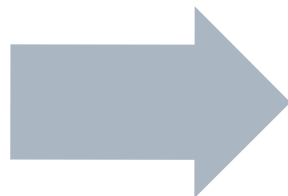
Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

FAIT A \_\_\_\_\_ LE \_\_\_\_\_

## Après l'état daté

Entre l'état daté et la vente, le vendeur a deux possibilités

- payer toutes les sommes demandées le syndic lui remet alors le **certificat de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965** certifiant qu'il ne doit plus rien à la copropriété. (Le jour de la vente ce certificat doit avoir moins d'un mois.)
- attendre le jour de la vente pour demander des précisions, voire des rectifications.



Le jour de la vente, deux scénarios possibles

- le vendeur accepte la somme (éventuellement corrigée)
- Soit le vendeur refuse. Le notaire adressera alors au syndic, par L RAR, un **avis de mutation** afin qu'il puisse faire **opposition**

## Opposition:

*Que se passe-t-il si le vendeur a refusé les demandes que le syndic a indiqué dans l'état daté et qu'il reste redevable de charges ?*

### 1/ Avis de mutation notifié par le notaire

La vente est effectivement notifiée par lettre recommandée avec avis de réception (RAR) au syndic **dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété** (article 20 de la loi du 10 juillet 1965).

*Si le notaire ne notifie pas la vente rapidement, n'hésitez pas à le contacter directement pour éviter la forclusion (extinction de la possibilité d'agir en justice pour une personne qui n'a pas exercé l'action nécessaire dans les délais légalement prescrits, ici un mois après la vente) et ne plus pouvoir récupérer les charges non régularisées.*

### 2/ L'opposition sur le prix de vente effectuée par le syndic

**Dans le délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis de mutation**, le syndic doit alors former **opposition au prix de vente**.

Objectif : **bloquer le montant des charges impayées** entre les mains du notaire qui a notifié l'avis de mutation.

**Par acte extrajudiciaire remis par un commissaire de justice** (la lettre recommandée ne suffit pas), cette opposition doit indiquer :

- les causes de la créance et son montant ;
- l'élection de domicile au Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble.

## Opposition

L'opposition doit ainsi bien **distinguer quatre séries de charges** (article 5-1 du décret du 17 mars 1967) :

- le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux de **l'année courante et des 2 dernières années échues** ;
- le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux des **2 années antérieures aux 2 dernières années échues**.
- le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une **hypothèque légale et non compris dans les créances privilégiées** ci-dessus ;
- le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat **non compris dans les précédentes créances**.

À défaut, l'opposition n'est cependant pas nulle, mais **l'absence de formalisme dans la distinction des charges fait perdre aux créances du syndicat leur qualité privilégiée** par rapport aux sommes réclamées par les autres créanciers

*Attention! Vous devez indiquer précisément les sommes « liquides et exigibles » vis-à-vis du vendeur au moment de l'opposition. En effet, elles peuvent varier entre la date de l'état daté et la date de la vente effective (régularisation des charges de l'exercice antérieur approuvé en assemblée générale entre temps, paiement partiel du copropriétaire vendeur, etc.).*

## Opposition

### Effet de l'opposition adressée par le syndic au notaire (article 20 de la loi du 10 juillet 1965)

Le notaire doit alors ensuite **reverser la somme litigieuse dans un délai de 3 mois** (sauf si le copropriétaire vendeur saisit le tribunal pour contester les charges qui lui sont réclamées).

## Après la vente

### ➤ **Notification = signification de la vente**

C'est à partir de la date de la **1ère présentation au syndic du courrier en LRAR de notification du transfert de propriété de l'art. 6** (et non pas à la date de signature de l'acte de vente) que **l'acquéreur est redevable des charges ou des appels de fonds** travaux adressés selon le calendrier d'appels de fonds voté en assemblée.

### ➤ **Apurement des comptes entre vendeur et acquéreur**

- Le **vendeur** doit payer tout ce qui est **exigible avant la notification** de la vente
- **L'acquéreur** tout ce qui est **exigible après la notification de la vente**  
(dont solde du compte de l'exercice - positif ou négatif- si c'est lui le copropriétaire au moment de l'approbation des comptes)

## Points clefs

---

- Pas d'obligation de compléter le Pré Etat daté
- Adresser au notaire l'attestation de l'article 20-II si l'acheteur est un copropriétaire débiteur de la copropriété
- Rédiger l'Etat daté sans le certificat de l'article 20
- Faire opposition à la vente pour recouvrer la dette du vendeur s'il ne la règle pas à la date de la vente

## Questions & échanges

Merci pour votre attention

Prochain rendez-vous

**18<sup>ème</sup> Salon indépendant de la copropriété**

 **20 et 21 octobre 2026**

 **Espace Charenton**



**18<sup>ème</sup> Salon indépendant de la Copropriété**

**20 & 21 OCTOBRE 2026**  
Espace Charenton - 327, rue de Charenton - Paris 12<sup>ème</sup>. (Entrée libre de 9h à 18h)

 **1986 - 2026**  
**40 ANS**  
au service des copropriétés

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>  
Salon indépendant de la copropriété