

DÉCOMPTE ACHETEUR / VENDEUR

Ajustements a prorata temporis à la date de transfert

1 PRINCIPE GÉNÉRAL

Le décompte acheteur / vendeur à la date de transfert a pour objectif de répartir équitablement les charges et produits liés au bien immobilier.

Il s'effectue **au prorata temporis**, c'est-à-dire en fonction :

- de la date d'entrée en possession
- du nombre de jours restants jusqu'à la fin de la période concernée
- des montants déjà payés par l'une des parties

Le principe est simple :

Celui qui bénéficie de la période paie la quote-part correspondante.

2 DATE DE RÉFÉRENCE

Date d'entrée en possession : _____

Nombre de jours restant jusqu'au 31 décembre : _____

Nombre total de jours de l'année : 365 (ou 366)

3 ÉLÉMENTS À RÉPARTIR

A. TAXE FONCIÈRE

La taxe foncière annuelle a toujours été dûe intégralement par le vendeur s'il était propriétaire du bien au 1^{er} janvier.

La taxe foncière est basée sur le montant de l'estimation fiscale retenue.

Tant que l'estimation fiscale est la même, le montant de la taxe foncière reste le même, d'année en année

Montant annuel : CHF _____

Calcul :

Montant $\times$ (jours restants / 365)

Quote-part due par l'acquéreur : CHF _____

B. ASSURANCE BÂTIMENT (ECA ou équivalent)

Si la prime annuelle est déjà payée et qu'elle n'est pas résiliable immédiatement :

Montant annuel : CHF _____

Quote-part prorata : CHF _____

⚠ Si l'acquéreur peut résilier, aucun prorata n'est en principe appliqué.

C. CONTRATS D'ENTRETIEN

Exemples :

- Contrat entretien chaudière
- Contrat ascenseur
- Contrat déneigement
- Contrat jardinier
- Maintenance PAC

Si la prestation annuelle est payée d'avance :

Montant annuel : CHF _____

Quote-part due : CHF _____

D. COMBUSTIBLES

Mazout

Volume restant dans la cuve : _____ litres

Prix au litre : CHF _____

Valeur totale : CHF _____

Montant dû intégralement par l'acquéreur : CHF _____

Pellets / Bois

Quantité restante : _____

Valeur estimée : CHF _____

Montant dû : CHF _____

⚠ Le transfert porte sur la valeur réelle du stock au jour du transfert.

E. LOYERS EN COURS (SI BIEN LOUÉ)

Si le vendeur a perçu le loyer pour le mois complet alors que le transfert intervient en cours de mois :

Loyer mensuel : CHF _____

Nombre de jours après transfert : _____

Montant à reverser à l'acquéreur : CHF _____

⚠ Sous réserve que le vendeur ait effectivement encaissé le loyer.

F. CHARGES PPE

Si le vendeur a payé des acomptes de charges pour l'année entière :

Montant annuel : CHF _____

Quote-part prorata : CHF _____

⚠ Les décomptes annuels définitifs sont en principe régularisés ultérieurement.

4 TABLEAU RÉCAPITULATIF

Élément	Montant dû par acquéreur
Taxe foncière	CHF
Assurance bâtiment	CHF
Contrats entretien	CHF
Mazout / combustibles	CHF
Charges PPE	CHF
Loyers prorata	CHF
Total ajustements	CHF

5 IMPACT SUR LE DÉCOMPTE NOTARIAL

Les montants dus par l'acquéreur :

- sont ajoutés au prix de vente
- sont versés au vendeur directement par l'acquéreur dans les jours qui suivent la date de transfert et dès réception du décompte.

Les montants dus par le vendeur : → sont déduits du produit de vente

6 POINTS DE VIGILANCE

- ✓ Vérifier que les montants sont justifiés par factures
- ✓ Vérifier les dates exactes de couverture
- ✓ Vérifier les volumes réels de combustibles
- ✓ Vérifier l'encaissement effectif des loyers

⚠ Une mauvaise répartition peut créer un litige postérieur.