



Travaux votés en AG avant signature compromis de vente

Par zuppa

Bonjour,

Je suis en pourparler de signer un compromis de vente d'un appartement, et on vient de m'annoncer qu'il y aurait à ma charge 100.000 euros de charges de ravalement à régler.

Pouvez-vous me dire si ces charges de ravalement sont à la charge de l'acheteur ou à la charge du vendeur qui a voté pour ces travaux.

Merci beaucoup pour votre aide

Bien cordialement,

ZUPPA

Par isernon

bonjour,

les charges de copropriété sont à la charge de celui qui est propriétaire du bien lorsque les charges sont exigibles.

c'est pour cette raison que le copropriétaire vendeur doit joindre à la promesse de vente les P.V. des A.G. des 3 dernières années.

ce n'est pas votre vendeur qui a voté ces travaux, mais l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires.

un conseil, avant de signer le compromis de vente, chez un notaire, (c'est plus sur), poser la question au notaire.

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,

Article 6-2

Création Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 5 () JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Il faut bien lire les PV d'AG qui vous seront remis. La date d'exigibilité des appels de fonds y est indiquée. Si rien n'est noté, c'est la date de l'AG.

L'état daté vous donnera aussi beaucoup d'informations.

Mais pour le moment, n'ayant encore rien signé, tout est possible. Y compris de négocier un accord entre vous et le

vendeur sur une répartition différente des dépenses prévisibles. Cet accord ne serait pas opposable au syndic, mais sera valide entre vous.

Par Henriri

Hello !

Zuppa c'est vraiment "100.000?" la part de ravalement pour cet appartement ?

Que vous a-t-on "dit" (écrit ?) exactement concernant cette charge ?

Si ce ravalement a déjà été voté en AG avant que vous signiez quoi que ce soit la part relative au logement que vous convoitez sera à supporter par le vendeur. Mais si l'appel de fond intervient alors que vous seriez déjà devenu propriétaire dans la copropriété le syndic ne pourra plus s'adresser au vendeur, il ne pourra s'adresser qu'à vous propriétaire. D'où la nécessité pour vous de savoir quels travaux sont déjà votés par la copropriété et avec l'aide de votre notaire de prévoir dans la transaction une clause imposant au vendeur de vous rembourser ces travaux à terme (au cas où leur règlement interviendrait après la vente). Donc effectivement vous pourriez devoir régler ce ravalement mais en pouvant vous faire rembourser par l'ex-propriétaire.

Il faut également envisager qu'une AG intervienne entre la signature du compromis de vente et la signature de l'acte de vente. Une autre clause peut prévoir que vous acceptiez de voter si j'ose dire de nouveaux travaux à venir que vous vous engageriez à payer alors.

A+

Par zuppa

Re - bonjour,

Merci beaucoup pour vos deux réponses. Nous venons de recevoir le double du compte rendu de l'A.G. et les travaux votés se montent pour notre part finalement à 58.000, et comprennent le ravalement et l'étanchéité des terrasses et de la toiture, avec les dates pour les appels de fonds.

Encore merci pour votre aide

ZUPPA

Par yapasdequoi

Si les dates sont antérieures à la signature du compromis, vous n'avez rien à payer.

Par Henriri

(suite)

"Donc", les appels de fonds pour ces travaux déjà votés qui arriveront tant que le vendeur est propriétaire seront payés par lui, mais ceux qui arriveront éventuellement plus tard quand vous serez propriétaire seront payés par vous Zuppa et l'ancien propriétaire vous les remboursera (si clause adéquate dans l'acte de vente).

PS : il me semblait bien qu'une cote-part de ravalement de 100.000? pour 1 appartement c'était un peu beaucoup...

A+

Par zuppa

Bonjour,

Effectivement le montant total est élevé, nous venons d'avoir le détail du devis de départ, en plus du ravalement de façade, il y a de compris la réfection du toit terrasse complet, plus la réparation des corniches et terrasses des balcons.

Le notaire contacte le notaire du vendeur pour plus de précisions.

Merci beaucoup de votre aide à tous

Zuppa