



Païement travaux après vente

Par Lili2023

Bonjour,

J'ai vendu mon appartement en novembre 2022.

J'étais à jour du paiement de toutes mes charges de copropriété. Des travaux ont été votés en AG en début d'année 2022 et n'ont pas tous exécutés à ce jour.

Lors de la vente, il m'a été établi un état daté avec une somme prélevée par le notaire qui constituait tous les travaux de copropriété à venir et qui avaient été votés en AG, ce qui m'a été confirmé par le syndic.

Je viens de recevoir un appel de fonds du syndic, donc en janvier 2023, me demandant de payer un acompte pour l'installation du digicode, et des moniteurs audio de l'immeuble. Ces travaux seront réalisés en fin d'année ou en 2024.

J'ai donc vérifié les conditions de vente du notaire qui stipulent que tous les travaux votés antérieurement à la vente seraient pris en charge par l'ancien propriétaire.

Dois je payer ces travaux alors que j'ai déjà soldés tous les travaux à venir votés en AG ?

Par ailleurs et si c'était à moi de payer ces travaux, dans ce cas des travaux votés 5 ans en arrière et réalisés des années après la vente seraient toujours à la charge de l'ancien propriétaire ? Cela ne me parait pas très logique !

Merci pour vos réponses

Par janus2

Bonjour,

Le syndic n'est pas concerné par vos accords avec l'acheteur, il n'a pas à vous adresser d'appel de fonds, il doit l'adresser au propriétaire en titre. C'est à lui de payer et éventuellement vous demander remboursement selon les accords passés.

Il est étonnant que ce syndic s'adresse à vous...

Par yapasdequoi

Bonjour,

Je viens de recevoir un appel de fonds du syndic, donc en janvier 2023,

Le notaire a-t-il bien notifié la vente au syndic ?

Sinon vous envoyez au syndic une copie de l'attestation du notaire, par courrier RAR et il ne vous réclamera plus rien.

Par Lili2023

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

Oui le notaire a bien notifié la vente au syndic.

J'aurais voulu savoir si je dois payer ces travaux qui ont été votés avant le compromis de vente mais dont l'appel de provisions intervient 2 mois après la vente effective.

Par yapasdequoi

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.

Par conséquent : Oui vous devez payer ces appels de fonds au syndic.

Puisque vous avez eu connaissance de ces travaux (en lisant les 3 PV d'AG fournis avant la signature) vous pouvez faire porter ces dépenses sur le vendeur en le mentionnant dans l'acte de vente.

Les conventions entre vendeur et acquéreur ne sont pas opposables au syndic.