



Achat appartement et ravalement de façade voté avant

Par jessicasmoky

Bonjour,

Je vais prochainement faire une offre pour un appartement et un ravalement de façade a été voté il y a quelques temps, mais il n'a pas encore débuté.

Quels documents dois-je demander afin de savoir si la propriétaire à bien payé le ravalement ?
Et quels documents demander pour savoir si elle est à jour au niveau des paiement des appels de fonds, charges etc...

Quels documents demander pour connaitre les travaux à venir ?

Est ce que si le ravalement n'est pas payé intégralement, on peut me demander de payer la partie restante quand je deviens propriétaire ?

Y a t-il une mention à ajouter à ce sujet dans le compromis ? (afin que ce soit la propriétaire qui le paye en intégralité).

Merci d'avance

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour

VOTRE notaire va rédiger les clauses du compromis pour vous protéger.
L'état daté fourni par le syndic permet de connaître la situation financière du vendeur.
Il faut aussi lire attentivement les PV des AG, et aussi les diagnostics.

Les appels de fonds pour les travaux ont une date d'exigibilité. Si vous ne précisez rien sur le compromis et ensuite dans l'acte, ceux qui sont postérieurs à la signature vous incomberont.

Par jessicasmoky

Merci beaucoup pour ces précisions !

Par Nihilscio

Bonjour,

Quels documents dois-je demander afin de savoir si la propriétaire à bien payé le ravalement ?
La liste des documents que doit obligatoirement remettre le vendeur à l'acheteur d'un bien soumis au statut de la copropriété est énumérée à l'[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000028778242/#LEGISCTA00028779401]article L721-2 du code de la construction et de l'habitation[url].
La situation globale de la trésorerie est un élément important mais la situation personnelle du vendeur n'est pas d'un grand intérêt parce que les dettes du vendeur ne se reportent pas sur l'acheteur. Le notaire retient sur le prix de vente ce qui est dû au syndicat par le vendeur.

Est ce que si le ravalement n'est pas payé intégralement, on peut me demander de payer la partie restante quand je deviens propriétaire ?

Le syndic ne s'intéresse qu'à celui qui est propriétaire à la date d'exigibilité de sommes dues au syndicat. Lorsque sont votés de gros travaux, les modalités des appels de fonds sont décidés par l'assemblée générale et inscrites sur le procès verbal. Il peut par exemple être décidé deux appels de fonds pour financer le ravalement, un le 1er janvier, l'autre le 1er mars. Si vous achetez en février, le vendeur devra payer le premier appel et vous le second. Cela ne vous interdit pas de vous arranger différemment avec le vendeur mais ce sera une affaire entre lui et vous que le syndic n'aura pas à connaître.

Y a-t-il une mention à ajouter à ce sujet dans le compromis ? (afin que ce soit la propriétaire qui le paye en intégralité). Vous négociez avec le vendeur en toute liberté. D'un point de vue économique, pour déterminer le prix de vente, tout doit être pris en compte. De gros travaux sont de nature à valoriser un bien. Vous pouvez vous entendre sur la valeur de l'immeuble en son état actuel et prendre les travaux à votre charge, vous pouvez aussi vous entendre sur la valeur qu'aura l'immeuble après les travaux et laisser les travaux à la charge du vendeur. Cela revient exactement au même.