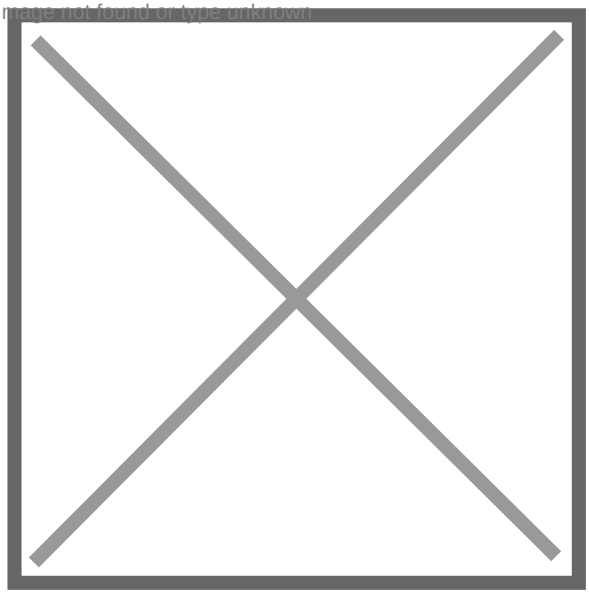
Image not found or type unknown



Les vendeurs ne m'ont pas dit que des travaux sont à prévoir

Par **Eric**, le **17/12/2011** à **15:53**

Bonjour,

J'ai acheté un appartement durant l'été 2011 pour la première fois de ma vie :). Les anciens vendeurs m'avaient bien signalé que plus aucun travaux n'étaient à prévoir et que tout avait été payé et effectué. J'ai eu connaissance du procès verbal de la dernière assemblée de 2010 : pas de travaux à prévoir. Sauf qu'il y a eu deux assemblées l'année dernière, une en juin et une en novembre. C'est lors de l'assemblée, dite extraordinaire, de juin 2010 que des travaux ont été décidés : une partie a été payée et effectuée entre fin 2010 et début 2011, mais l'autre partie a été reportée à l'année suivante, je n'ai jamais eu le procès verbal de cette assemblée extraordinaire, je n'ai eu que la convocation avec l'ordre du jour. Dans le procès verbal de l'assemblée ordinaire de novembre 2010, il n'y a que de petites décisions relatant de la vie de l'immeuble (élection membre syndical, relevés compteurs eau...) mais il n'y fait mention d'aucuns travaux.
Récemment, j'ai donc reçu un courrier pour assister à ma première assemblée, et là je m’aperçois avec stupeur que des décisions doivent être prises sur la deuxième tranche des travaux (ravalement total+ réfection toit). Or, je pensais que tout avait été payé et effectué!!! D'après mes nouveaux voisins, les travaux sont nécessaires car il y a beaucoup d’infiltration (chose que les vendeurs ne m'ont jamais dite) et les travaux ont donc été votés. L'appel de fonds est prévu dès le début 2012. Je suis vraiment désemparé par le montant total des travaux et ma quote-part.
N'aurait-on pas dû me tenir informé, avant d’acheter, que d 'importants travaux allaient être votés en 2011 ? Est-ce normal de ne pas avoir eu le PV de l’assemblée extraordinaire de 2010 ? Comme si cela ne suffisait pas, je m’aperçois également que dans une pièce il y a une infiltration, on ne m'a bien sûr jamais parlé de ce problème à part lors de l'assemblée de 2011 (mais j'avais l’appartement depuis plusieurs mois déjà!), que puis-je faire ?

Beaucoup de découragement et surtout de peur car c'est ma première acquisition, je n'ai que 25 ans et je me demande comment je vais faire pour payer ces travaux dans quelques mois. J'espère que vous pourrez m'aider, j'attends vos précieux conseils.
Cordialement,

Par **edith1034**, le **17/12/2011** à **17:15**

les travaux décidés sont à la charge du vendeur

les travaux non encore décidés sont à la charge de l'acquéreur

la date à considérer est la date du compromis s'il a date certaine

Par **amajuris**, le **18/12/2011** à **16:21**

bjr,
la réponse précédente est erroné et incomplète.

Toute provision sur charges courantes est due, à l'égard du syndicat, par la personne qui est copropriétaire à sa date d'exigibilité.
Lorsque des travaux ont été votés avant la vente, le paiement d'une provision sur le coût de ces travaux appartient à celui qui est copropriétaire à sa date d'exigibilité fixée par la décision de l'assemblée et indiquée dans l'état daté.
votre vendeur ne pouvait pas préjuger de la décision de l'assemblée générale même si par honnêteté il aurait pu vous prévenir des projets en cours.
comme c'est le propriétaire à la date de l'appel de fond (exigibilité) qui doit payer les charges, vous êtes contraint de payer.
une solution existe, vous voter non aux travaux et si le vote est positif, vous demandez à étaler cette charge sur 10 ans. cela est prévu dans la loi sur la copropriété.

" Article 33 loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.".

La demande pour bénéficier du paiement échelonné des dépenses n’est encadrée par aucun

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

délai. Toutefois, elle doit se faire dans ce qu’il est courant d’appeler un délai raisonnable.

Une décision de justice est venue apporter une petite précision en refusant d’accorder à un copropriétaire le bénéfice de cette procédure dans la mesure où il avait déjà payé un appel de fonds. Par conséquent, il est préférable de demander le plus rapidement possible à payer les dépenses en question sur dix ans.

Le mieux est d’en faire part au syndic, par lettre recommandé avec accusé de réception, dès notification du procès-verbal de l’assemblée générale.

cdt

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés