



## Projet de ravalement non communiqué lors d'une vente

Par **Jo8478**, le **04/09/2012** à **17:04**

Bonjour à celles et ceux qui me liront,

Mon ami et moi avons acheté un appartement en mai dernier ; préalablement à la signature de l'acte, nous avons demandé à l'agent immobilier si un ravalement était prévu dans les années à venir, ce à quoi elle nous a répondu par téléphone, "après s'être renseigné auprès du président du Syndic", que ce ne serait pas le cas avant 10 ans.

Lors d'une discussion avec notre voisin, qui se trouve aussi être le nouveau président du Syndic (mais déjà en fonction lors de la vente), nous apprenons qu'il est en fait prévu pour dans 5 ans, et que cela sera officialisé lors de la réunion de copropriétaires en novembre, afin que chaque partie commence à provisionner les frais à engager le moment voulu.

Nous allons donc devoir déboursier un minimum de 5 000 euros, non prévus pourtant et non pris en compte dans la négociation du prix d'achat.

Existe-t-il quelconque recours pour tenter de récupérer cette somme, sachant que nous n'avons aucun écrit ?

Merci par avance pour toute aide et réponse !

ps : le président du Syndic nous a confirmé ne pas avoir été contacté par l'agent immobilier...

Par **edith1034**, le **04/09/2012** à **18:04**

la règle est simple

si c'est voté en AG avant la vente, les travaux sont à la charge du vendeur

si c'est voté en AG après la vente, les travaux sont à la charge de l'acquéreur

pour tout savoir sur la vente immobilière

<http://www.fbls.net/COMPROMISVENTEARRET.htm>

Par **amajuris**, le **04/09/2012 à 18:29**

bjr,

à noter qu'il n'existe pas de fonction président du syndic.

il existe un syndic obligatoire qui gère la copropriété et un président du conseil syndical; conseil syndical qui regroupe des copropriétaires mais dont la fonction est essentiellement consultatif.

cdt

Par **Lag0**, le **04/09/2012 à 19:09**

[citation]la règle est simple

si c'est voté en AG avant la vente, les travaux sont à la charge du vendeur

si c'est voté en AG après la vente, les travaux sont à la charge de l'acquéreur

pour tout savoir sur la vente immobilière

[/citation]

Bonjour,

La règle ne semble pas si simple que cela alors puisque vous vous trompez !

C'est l'article 6-2 du décret 67-223 qui fixe la règle :

[citation]Article 6-2 En savoir plus sur cet article...

Créé par 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.[/citation]

Donc, même si la dépense a été votée avant la vente, c'est celui qui est propriétaire au moment où les appels de fonds sont à régler qui paie.

A savoir que, l'acte de vente peut prévoir un arrangement entre le vendeur et l'acheteur pour que le vendeur garde à sa charge certaines dépenses. Mais ce n'est qu'un arrangement entre eux qui n'est pas opposable à la copropriété, le syndic n'a donc pas à en tenir compte et réclamera bien tout de même le paiement à l'acheteur.

Par **Jo8478**, le **05/09/2012** à **11:14**

Bonjour et merci pour vos réponses !

"si c'est voté en AG avant la vente, les travaux sont à la charge du vendeur  
si c'est voté en AG après la vente, les travaux sont à la charge de l'acquéreur"

=> L'idée était plutôt de savoir s'il existait un moyen / recours pour récupérer une partie des frais à engager, sachant qu'on nous a communiqué un délai erroné pour la date du prochain ravalement. Bien entendu, si nous avons su qu'elle était si proche, nous en aurions tenu compte dans le prix d'achat proposé.

"A savoir que, l'acte de vente peut prévoir un arrangement entre le vendeur et l'acheteur pour que le vendeur garde à sa charge certaines dépenses. "

=> Merci pour ces différentes informations. J'en déduis que, rien n'étant écrit, etc., c'est pour notre pomme :-(... Note pour plus tard donc !

Bonne journée.