



## AG apres acte authentique

Par **MAVIONPITTS**, le **28/10/2020** à **18:08**

Bonjour,

Ma question repose sur : qui doit payer des travaux votés en AG après la signature de l'acte authentique ?

Pour être plus précis, dans mon cas la date de l'acte authentique était le 23 Décembre (même jour que la signature de l'acte authentique), le 13 Décembre j'ai appris qu'une AG devait se réunir le 23 décembre, j'ai donc comme prévu dans la promesse de vente envoyé avec AR la réunion de l'AG qu'elle a reçu le 16 décembre, sachant que je ne serais plus propriétaire à la date du 23 décembre, je ne lui est pas transmis dans un premier temps le pouvoir, puis à la demande de l'agent immobilier je lui ai transmis ce pouvoir qu'elle a reçu le 17 décembre, Le jour de la signature de l'acte authentique (23 décembre) le notaire m'indique que l'acheteuse n'ayant pas reçu les documents dans les huit jours, tous les travaux qui seraient votés seraient à ma charge.

Me trouvant face à un professionnel et n'étant pas au courant, j'ai signé l'acte comme tel.

Mon notaire qui devait me représenter dans cette vente ce jour, a eu un empêchement. Lors d'une visite à son cabinet, il m'a indiqué que le notaire n'avait pas dû modifier l'acte de vente authentique sans l'avoir avisé, n'étant plus propriétaire au moment de l'AG qui a eu lieu le même jour et n'étant plus propriétaire au moment des appels de fonds, la somme des travaux restent à la charge de l'acheteuse. Qu'en pensez-vous ?

Merci.

Par **nihilscio**, le **29/10/2020** à **00:16**

Bonjour,

[quote]

n'étant plus propriétaire au moment des appels de fonds la somme des travaux restent à la charge de l'acheteuse

[/quote]

C'est exact. La règle est simple. Celui qui doit payer au syndicat est celui qui est copropriétaire à la date d'exigibilité de la somme.

Par **MAVIONPITTS**, le **29/10/2020** à **08:22**

merci NIHILSCIO pour votre réponse ,j'ai envoyer deux courriers au notaire de la vente lui expliquant que sur les dires de mon notaire qu'il n'aurait pas du modifier l'acte de vente j'ai reçu en reponse que je m'étais engagé à payer les travaux à venir car j'avais signe l'acte comme tel. J'ai saisi le président de la chambre des notaires en expliquant les faits..J'ai eu comme retour que je m'etais engagé donc les travaux sont pour moi...

J'ai envoyé un deuxieme courrier en demandant comment etre engagé en n'ayant pas assiste à l'AG et de ce fait n'ayant pas voté les travaux..Apparemment il s'en foutent j'ai reçu la meme reponse.

Le huit jours pour aviser l'acheteur d'une AG ont t ils une valeur juridiques ?

Par **morobar**, le **29/10/2020** à **10:10**

Bjr,

Au ^passage de mémoire c'est 5 jours et non 8.

Par **nihilscio**, le **29/10/2020** à **10:33**

Les obligations du copriétaire à l'égard du syndicat sont une chose et les clauses d'un acte de vente entre un acheteur et un vendeur en sont une autre.

Vous ne donnez aucun détail sur le contenu de l'acte de vente.

Si dans cet acte, vous vous êtes engagé à payer les travaux, le syndic appellera les fonds à votre acheteur mais vous devrez en verser le montant à l'acheteur.

Si vous vous étiez entendu ainsi, il n'y a avait pas de raison que cela change en fonction d'une date d'assemblée générale à quelques jours près.

Par **MAVIONPITTS**, le **29/10/2020** à **11:49**

Le notaire a modifié l'acte authentique car l'acheteuse n'a pas reçu le pouvoir dans les huit jours, de ce fait me trouvant face à un professionnel j'ai signé l'acte.. n'étant plus propriétaire au moment de l'AG, il aurait dû me remettre un pouvoir pour voter et de ce fait être responsable du paiement des travaux... N'ayant pas voté et n'étant plus propriétaire au moment des appels de fonds je ne vois pas comment régler les travaux.

Le notaire a omis de me remettre ce pouvoir

Par **nihilscio**, le **29/10/2020** à **12:40**

Ma première réponse concernait les relations avec le syndicat des copropriétaires alors que votre question portait sur les clauses du compromis dont vous ne dites rien et qu'il faut deviner.

Je ne pense pas que le notaire ait modifié l'acte authentique. Je pense plutôt qu'il a établi l'acte authentique en conformité avec le compromis.

Ce que je comprends est qu'il y avait une clause dans le compromis pour le cas où une assemblée se tiendrait entre la date du compromis et celle de l'acte définitif. Cette clause mettait à la charge de l'acheteur les travaux votés, mais seulement à la condition que l'acheteur ait reçu le pouvoir du vendeur dans un certain délai. Si cette condition n'était pas respectée, alors les travaux étaient mis à la charge du vendeur. C'est ce qui s'est passé. Très probablement, vous n'avez pas respecté les termes du compromis en omettant de donner le pouvoir à l'acheteur dans les temps. Le notaire n'a fait que noter dans l'acte définitif l'effet de cette clause.

Quoiqu'il en soit, la vente étant parfaite dès la signature du compromis, une exécution de bonne foi du compromis imposait dans tous les cas, sinon de donner le pouvoir, tout au moins d'informer l'acheteur de la convocation de l'assemblée, surtout si des décisions importantes comme celles de gros travaux devaient y être prises.

Par **MAVIONPITTS**, le **29/10/2020** à **15:52**

Pour être plus précis,

Le 08 Octobre, j'ai signé une promesse de vente, au paragraphe travaux il est indiqué que, si entre la

date de la signature de la promesse de vente et la date de la signature de l'acte authentique, je venais a recevoir une convocation pour la reunion d'une assemblé générale, je devais en informer dans les huit jours l'acheteuse,

Le 13 décembre j'ai appris qu'un Assemblée generale devait se reunir en date du 23 Décembre pour voter d'éventuels travaux, Le meme jour j'ai envoye avec A/R la convocation à l'acheteuse qu'en a reçu le 16 Décembre ,

Sachant qu'au moment de cette assemblée generale je ne serais plus propriétaire dans un premier temps je n'ai donc pas transmis mon pouvoir , puis a la demande de l'agent immobilier je lui ai transmis avec A/R qu'elle a reçu le 19 Decembre,

Le jour de la signature le notaire m'a indique que n'ayant pas reçu la procuration en temps les frais serait a ma charge , j'ai fait confiance au notaire j'ai signe l'acte,

le jour de l'AG n'étant plus

propriétaire je ne suis pas allé à cette assemblée,

L'acheteuse ne s'est pas  
rendue également à cette assemblée,

donc je résume je n'étais  
plus propriétaire lors de cette assemblée et lors des appels de  
fonds pour les travaux, le transfert de propriété auprès du syndic  
avait déjà été fait,

Mon notaire qui devait m'  
assister dans la vente me confirme que le notaire aurait dû me remettre  
un pouvoir pour assister à cette assemblée et voter les travaux,

Pour information le jour, le 16  
Décembre, où l'acheteuse a reçu l'A/R, elle a contacté l'étude ou  
s'est faite la vente pour avoir des renseignements, il lui a été

repondu

--

**Rappel des clauses en substance,**

--

**Les travaux votés avant la signature restent à la charge du vendeur,**

----

**Les travaux votés entre la promesse de vente et la vente sont à la charge de l'acquéreur, si le vendeur le met en mesure d'assister et de voter à la dite assemblée au moins huit jours avant la date de l'assemblée( au cas contraire ils restent à la charge du vendeur),**

**---Les  
travaux votés après la vente sont à la charge de l'acquéreur,,**

**Ce  
n'est que l'application des conventions résultant de la promesse de  
vente,**

Suite à cette  
réponse, elle simuler une intervention chirurgicale pour prolonger le  
date qui au départ était au 18 Décembre, Le 23 elle allait mieux

Je cherche à avoir  
une solution car je trouve la modification de l'acte de la part du  
Notaire pas très légale

C'est pour cela qu'en

plus des renseignements de mon notaires je me suis incrit sur votre site pour avoir confirmation

D'avance merci

Par **morobar**, le **30/10/2020** à **09:30**

[quote]

Le 13 décembre j'ai appris qu'un

[/quote]

Non non

Vous n'avez pas appris le 13 pour une AG au 23.

Sachant que le délai de convocation est au minimum de 21 jours.

Par **MAVIONPITTS**, le **30/10/2020** à **10:11**

Oui j'ai appris incidemment le 13 qu' une AG devait avoir lieu le 23.. Je me suis rendu dans les locaux du syndic pour recuperer le dossier et le envoyer rapidement le meme jour a l'acheteuse .Il se trouve que je n'ai jamais eu la convocation dans la boite de chez mes parents..Le syndic n'a jamais recu l'A/R. Je ne sait pa ce qui s'est passé.

Par **morobar**, le **30/10/2020** à **11:48**

On ne débute pas dans ce domaine. Le syndic adresse un courrier recommandé à l'adresse du propriétaire telle que connue dans ses services.

Pas d'AG possible sans convocation des copropriétaires au moins 21 jours avant, avec ordre du jour, dossier, comptes...Un paquet bien épais.

Par **MAVIONPITTS**, le **30/10/2020** à **13:25**

MOROBAR la convocation a bien ete envoye en temps. Le probleme c'est quelle n'est jamais arrivée dans la boite aux lettres de mes parents ( meme pas la preuve du passage du facteur) et le syndic n'a jamais reçu l'accusee de reception..Ce n'est pas la cause du syndic j'ai vu la preuve d'envoi du courrier.. c'est plus que bizzare je suis le seul ayant mis l'appartement en vente ,a avoit eu ce probleme..Il y a eu magouille quelque part. mais impossible à prouver.. j'ai ma petite idée.

Par **amajuris**, le **30/10/2020** à **13:27**

bonjour,

un courrier recommandé doit être remis à son destinataire (ou avis de passage), le préposé du service du courrier n'avait pas le droit de remettre le courrier recommandé libellé à votre nom à vos parents.

cela expliquerait la non réception de la convocation à l'A.G.

salutations

Par **MAVIONPITTS**, le **30/10/2020** à **13:42**

AMAJURIS pour info il n'y avait plus personne a l'adresse l'appartement ete vide et en vente ma mere decedee et mon pere en EHPAD. Mais aucun avis de passage dans la boite aux lettres

Par **amajuris**, le **30/10/2020** à **14:03**

le courrier non réclamé, aurait dû être retourné à son expéditeur.

si oui, le syndic n'est pas responsable, il faut voir avec le service de la poste mais depuis l'ouverture du service du courrier à la concurrence qui a contraint la Poste à devenir une société anonyme, les dysfonctionnements sont nombreux.

mais il est risqué de donner une adresse postale lorsque personne ne vit plus place car les boites à lettres peuvent être facilement visitées par des personnes mal intentionnées.

notre syndic utilise un autre opérateur de services postaux.