



## Charges de copropriété après la vente

Par **Nadiou**, le **16/02/2009** à **00:01**

Bonjour,

Ma question concerne le coût de travaux de ravalement décidés avant la vente mais dont le dépassement de budget est constaté 2 ans après et m'est réclamé.

Tout d'abord un rappel de l'historique:

1. Les travaux de ravalement ont été décidés en 2004, donc avant la vente,
2. Les travaux ont été effectués avant la signature de l'acte de vente
3. Vente signée en août 2007,
4. En octobre 2008, le syndic de copropriété a relevé un dépassement de budget de 61 689 EUR, à répartir aux millièmes entre les co-proprétaires. A noter qu'il n'y a pas eu de décision sur des travaux supplémentaires à effectuer.

J'ai noté l'article suivant dans l'acte de vente définitif, qui modifie le principe légal.

Article Convention des parties sur la répartition des charges et travaux.

Le VENDEUR règlera au syndic au moyen des fonds provenant de la vente le coût des travaux de copropriété décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

L'ACQUEREUR supporte les charges de copropriétés à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux qui pourraient être décidés à compter de ce jour.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967, le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment de la vente a été notifiée au syndic conformément à l'article 6 du décret du 17 mars 1957. Par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursement nécessaires, ce qu'elles s'engagent à effectuer dans un délai de quinze jours à première demande de l'une ou de l'autre.

D'après cet article, je comprends que je dois payer le syndic puis obtenir le remboursement auprès des anciens propriétaires, mais j'apprécierais vos conseils avant de leur demander une telle somme,

Merci d'avance