



Répartition des coûts et subventions dans une vente d'appartement

Par **Chulie**, le **03/12/2012** à **19:11**

Bonjour

Je me trouve face à un problème légal d'ordre immobilier au sujet duquel j'ignore quels sont mes droits et mes recours.

J'ai acheté il y a presque 2 ans un appartement dans un immeuble du centre rennais. Celui-ci est actuellement en rénovation (il l'était déjà à la date de l'achat). Il avait été convenu (et mentionné dans le contrat) que les travaux votés lors de la précédente assemblée générale (avant mon achat) resteraient à la charge de l'ancienne propriétaire. A moi les nouveaux travaux qui pouvaient être décidés ensuite. De plus il avait été décidé que les différentes subventions qui avaient déjà été accordées pour ces travaux iraient, bien entendu, à l'ancienne propriétaire (donc ma vendeuse).

Voici les termes qui avaient donc été signés dans le pré-contrat de vente, signés devant notaire, attendant le contrat définitif, comme, me l'avait-il dit, cela se faisait toujours. J'étais en déplacement longue durée lorsque j'ai reçu le contrat définitif que j'ai très naïvement signé sans m'apercevoir des énormes différences avec le précédent (notamment la présence de sommes qui n'existaient pas sur le premier et qui, selon le syndic, n'étaient pas des sommes réelles puis que ce n'étaient que les sommes approximatives des devis, ce dont l'avait pourtant clairement informé le syndic avant l'établissement du dit contrat).

De plus, dans ce nouveau contrat le notaire établissait la somme dû par l'ancienne propriétaire à la date de la dernière assemblée générale alors qu'il avait pris comme montant pour les subventions la somme mentionnée à la date de la signature de contrat. Hors entre les deux

plusieurs mois c'étaient écoulés et des problèmes avaient été trouvés dans l'immeuble, problèmes induisant une augmentation du cout des travaux (augmentation à ma charge) et donc une augmentation en conséquence des subventions allouées pour ces travaux. Il y avait donc dans ces subventions, une partie qui devait me revenir (au prorata de ce que je dois payer).

Enfin, le notaire devait mettre sous séquestre la somme due par l'ancienne propriétaire pour les travaux, soit environ 81 000€. Mais il a déduis de cette somme, les subventions dont j'ai parlé précédemment, si bien qu'il n'a mis sous séquestre qu'environ 35 000€. Or il n'était pas en droit de le faire. D'abord parce que cette somme n'était pas définitive et qu'une partie me revenait, mais aussi car ces subventions n'étaient données qu'après paiement de la dite somme (sur présentation des factures).

Le problème c'est qu'aux yeux du syndic, je suis la seule propriétaire connue de l'appartement et c'est à moi de régler le montant des travaux. Jusque-là, j'envoyais les demandes de fond au notaire qui me renvoyait un chèque. Sauf que depuis trois appels, les 35 000€ placés sous séquestres sont épuisés. Aujourd'hui le syndique me réclame donc de l'argent (j'en suis pour le moment à 28 000€ de dette) que je n'ai pas et que je n'ai pas à payer.

J'ai appelé plusieurs fois le notaire. Je n'ai jamais eu celui qui m'a vendu l'appartement mais une de ses employées (notaire également) qui semble avoir repris l'affaire qui m'a d'abord dit qu'elle avait demandé l'avis d'une commission spéciale qui devait statuer sur la répartition des paiements et subventions. Après la date à laquelle devait avoir lieu cette commission, j'en ai demandé les résultats et on m'a répondu que la commission avait juste dit de façon très vague que chacun devrait payer ce qu'il devait payer et que les subventions seraient réparties en fonction de leurs attributions. Quant aux sommes dues par moi et l'ancienne propriétaire, il était trop tôt pour se faire une idée.

J'ai donc demandé plusieurs fois d'abord par téléphone, ensuite par écrit, puis enfin dans deux recommandés avec avis de réception, à avoir une copie de procès verbale de la décision qui avait été prise. Mais on ne m'a jamais répondu. J'ai demandé également un rendez-vous avec le notaire mais encore une fois cela est resté lettre morte. Quand j'appelle on me dit juste de ne pas m'inquiéter mais qu'il faut que je laisse le temps à l'ancienne propriétaire de se retournée car elle n'a pas à disposition la somme demandée, somme qui aurait dû être mise sous séquestre au moment de la vente de l'appartement.

Voilà déjà 6 mois que le notaire fait le mort et attendant c'est moi qui porte la dette. Je commence à vraiment beaucoup m'inquiéter et je me demande s'il faut que j'entame des démarches légales. Mais lesquelles ?

Merci de me répondre car je suis vraiment de puis en plus inquiète.
Bien à vous

Par **wolfram**, le **10/12/2012 à 15:53**

Bonjour

Il y a les choses définies par le statut de la copropriété et les autres qui doivent être réglées

entre le vendeur et l'acquéreur. Et qui ne devraient pas être ignorées par l'agent immobilier et surtout le notaire qui prétend sécuriser la transaction.

Le statut est défini principalement par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967. Tous deux modifiés et accessibles sur www.legifrance.gouv.fr.

Consultez particulièrement les articles N° 36, 35, 35-1 35-2, 37, 38, 5-2, 60, 5,, 5-2, et les articles 19, 19-1, 19-2, 20 de la loi.

Courage et Ténacité.

Michel

Par **Chulie**, le **11/12/2012 à 07:11**

Je vais aller consulter ces articles.
Merci beaucoup de votre réponse.

Par **wolfram**, le **11/12/2012 à 14:11**

Bonjour

Dans ma hâte je vous ai indiqué qq articles qui ne concernent pas strictement votre Pb et j'ai oublié les articles 6-2 et 6-3 qui eux sont indispensables à votre réponse.

Bon courage.