



Qui doit payer les travaux sur un achat en cours ????

Par **zouzou_old**, le **26/06/2007** à **14:17**

Bonjour, j'aimerais poser une question a propos d'un achat d'un appartement que je souhaite faire. Il y a quelques mois j'ai signer une promesse de vente, j'ai a la suite de cela j'ai obtenu une réponse favorable a une demande de crédit. Je doit à présent signer devant le notaire dans quelques semaines. Mais voila le problème il va avoir des travaux dans la résidence ou je vais acheter l'appartement, et je ne sait pas qui doit payer ces travaux (ravallement du batiment, espace vert, parking, gros oeuvres). l'ancien proprietaire ou moi qui n'a pas encore signer l'acte finale. Merci beaucoup de ces précieux renseignements

Par **hanan**, le **26/06/2007** à **14:28**

bonjour,

la réponse est très simple, il revient au cédant de payer toutes les chrges afférentes aux travaux qu'il a du accepter alors qu'il était encore propriétaire.. **c'est donc entièrement à lui que reviens cette charge**, non à vous....

Par **zouzou_old**, le **26/06/2007** à **15:29**

Merci pour la rapidité de votre réponse, je voulais avoir une précisions.
Les travaux ont ete voté samedi dernier. Mais le déblocage des fonds doit se faire au mois

d'octobre et au mois de janviers prochains. A ces dates je serai la propriétaire comme sera va se passer ??????. Et je tiens a préciser que ce n'ete pas écrit sur la promesse de vente qu'il va avoir des travaux.

Par **hanan**, le **26/06/2007 à 17:58**

bonjour,

généralement on ne précise pas une telle information sur une promesse de vente...
les travaux ont été votés avant que vous ne deveniez propriétaire, ce qui vous acquitte de leur paiement.

les propriétaires ont du être consultés quant à ce projet de ravalement (obligation d'information qui justifie par la suite une augmentation des charges), et le cédant à du voter.
donc peut importe à quelle date ces travaux auront lieu, vous ne serez pas redevable de leur paiement.

ceci incombe à votre cédant et il ne peut l'ignorer... c'est la loi..
ne soyez pas inquieté, et si cela vous permet d'être plus tranquille, abordez le sujet avec lui (c'est aussi un bon moyen de savoir s'il est ou non de bonne foi).

Par **zouzou_old**, le **26/06/2007 à 20:25**

Merci encore de votre rapidité et de toutes ces PRECIEUSES informations, je suis rassuré je vous avoues;

Car en effet, l'agence par laquelle nous sommes passer pour l'achat de notre futur appartement nous dit la meme chose que vous. Que c'est bien au vendeur de s'acquiter de la somme.

Sauf que je voulais avoir un autre avis (avant de venir sur ce site) je me suis permise d'appeler le syndic de copropriete pour savoir a quel moment serai demander les appels de fond pour ces gros travaux (c'est envion 8000 euro), Le syndic m'a vaguement dit que ca serai a moi de m'en aquiter car je serai la proprietaire a moment de l'appel de fond.

La raison je suis venu sur le site internet pour avoir encore un aute avis, et si possible avec des références et des textes de loi. Je ne met en aucun cas votre paroles en doute, mais j'aimerais si possible pouvoir avoir tout les textes de loi qui me permetteron de metre en avant toutes les informations que vous m'avez donner. Et encore une fois MERCI

Par **hanan**, le **27/06/2007 à 10:49**

bonjour,

je comprend votre inquiétude et ça n'est que légitime de pouvoir en être assuré par des textes de lois...

malheureusement, les appels de fonds n'ayant pas encore eu lieu, cela change quelque peu

ce que je vous ai dit précédemment. Je pensais que l'appel a déjà eu lieu et que vous vous inquiétiez de savoir si votre vendeur pouvait se décharger sur vous... Je suis quelque peu confuse d'avoir mal compris votre question, mais selon les derniers éléments que vous m'avez communiqués, il vous incombera de payer une partie de ses travaux... sauf clause contraire que vous pourriez insérer dans l'acte de vente...

[s]un conseil [/s]: Ne signez pas de compromis avant que le notaire n'ait recueilli les informations nécessaires auprès du Syndicat de copropriété (c'est son rôle), afin de pouvoir stipuler dans l'acte de vente la répartition des charges entre vous et l'ancien propriétaire. consultez à ce sujet ce site

http://www.notaire.be/info/acheter/681_copropriete_vente_d_un_lot.htm

mais sachez que ceci n'est qu'une pratique, la loi ne l'impose pas, tout est une question de date.

Les notaires, sans toujours mentionner qu'il ne s'agit là que d'une pratique et non d'un principe de droit, prescrivent que les travaux restent à la charge de celui qui a participé à l'assemblée qui les a votés.

En fait, tout dépend de la façon dont a été vendu le bien et fixé le prix de vente: si les travaux sont un complément déterminant de la qualité du bien vendu (autrement dit si le vendeur a vendu le bien travaux compris...), ils devront être logiquement pris en charge par le vendeur; a contrario, s'il est admis que l'acquéreur a accepté le prix pour un bien en l'état au moment de la négociation, il serait mal venu de demander des suppléments

existent des compromis qui mentionnent d'office que tant que l'acte authentique n'a pas été conclu, il incombe au vendeur la prise en charge des travaux votés jusqu'à cette date, sauf accord contraire.

renseignez vous auprès de votre notaire quant à cette clause systématique pouvant être incérée dans les compromis de vente et qui évite bien des désagréments

Par **zouzou_old**, le **27/06/2007** à **11:31**

Merci encore, je n'ai pas bien compris votre message, en clair a qui de payer ????? LUI ou MOI, doit contacter mon notaire et lui demander plus d'information ????

Par **hanan**, le **27/06/2007** à **11:40**

en clair tout dépend de ce que vous allez convenir avec votre cédant et qui sera inséré dans votre contrat de vente...

ça relève davantage d'un arrangement entre vous

soit, le vendeur consent à assumer la totalité des charges

soit vous procédez à un partage entre vous

mais quoi qu'il arrive discutez en avec votre notaire, car à lui incombe la rédaction d'une telle

Par **zouzou_old**, le **28/06/2007** à **10:07**

Je vous envoie ce message pour vous demander encore une fois des renseignements, j'ai appelé hier l'agence immobilière par laquelle je suis passé, pour convenir d'un rendez vous avec les vendeurs. Et par la même occasion j'ai demandé sur quoi il se base pour confirmé que cette au vendeur de payer. Il m'a dit que c'est la loi car je n'ai pas été averti par courrier recommander 8 jours avant l'assemblée général et de ce fait je suis exonéré et je ne doit pas m'acquitté du montant des travaux????????? Il m'a même conseillé de confirmé cette information avec le notaire sauf que le notaire n'est plus la quand j'ai appelé et aujourd'hui le notaire ne travaille pas. Je ne pourrai confirmer cette information que demain. Mais avant d'attendre demain j'aimerais savoir s'il y a bien une loi qui confirme que le fait que je n'ai pas reçu de lettre recommander par les vendeur m'informant de l'assemblée général 8 jour avant la date m'exonéré de payer le montant des travaux merci merci et encore une fois MERCI

Par **hanan**, le **28/06/2007** à **12:05**

bonjour,

je serais curieuse de savoir dans quel texte de loi ou article ceci figure...
une lettre RAR au futur acquéreur envoyée 8 jours avant la tenue de l'AG, est peu probable dans le cas où l'AG a été tenue avant même qu'un éventuel acquéreur se présente....

[s]je vous indique encore une fois ceci :[/s]

Pour l'achat d'un logement en copropriété, inscrivez dans la promesse de vente une "clause travaux" stipulant que les travaux votés avant la vente (ravalement de façade, raccordement au réseau d'assainissement, etc.) seront à la charge du vendeur. Attention, si des travaux sont votés au cours d'une assemblée générale qui se déroule entre la promesse et la vente, le montant des travaux reste à votre charge. sauf si le vendeur ne vous a pas adressé la convocation et donné le pouvoir d'assister et de prendre part au vote.

et pour plus de renseignements, j evous renvoi à ce site (cf la partie consacrée aux "*travaux de la copropriété*[/s]"/[s])"

<http://www.elysee2.com/L-achat-d-un-lot-de-copropriete>

Par **zouzou_old**, le **28/06/2007** à **12:17**

Je vous donnerai suite sur texte de lou ou article ceci figure, car j'appellerai demain le notaire et lui me dira plus en detail.

Mais je ne comprend pas une chose (j'ai beaucoup de mal a suivre) vous me dites vous meme "sauf si le vendeur ne vous a pas adressé la convocation et donné le pouvoir d'assister

et de prendre part au vote" Moi le vendeur ne l'a pas fait j'ai été averti la vendredi pour l'assemblée qui c'est déroulé samedi oralement par l'agence RIEN D AUTRE AUCUN COURRIER RECOMMANDER. Donc ce que vous me dites rejoint ce que dit l'agence ?????? Car c'est vrai j'aurai pu être du tout vous dire dès le début mais ça m'a semblé long et je ne savais pas si ça serait rapide mais là c'est plus de la rapidité c'est de l'express. En bref le vendeur ne pas m'a averti de l'assemblée générale par courrier 8 jours avant cela m'exone alors des travaux ???? Je n'ai pas assisté à l'assemblée le vendeur y a été tout seul.....Ca change quelque chose je pense ??? merci encore de tout ces temps que vous m'avez consacré

Par **zouzou_old**, le **29/06/2007** à **08:37**

Sauf erreur de ma part je n'ai pas eu de réponse, j'aimerais conclure ça aujourd'hui avec vous et ne plus vous embêter avec toutes mon histoire Merci encore

Par **hanan**, le **29/06/2007** à **10:00**

bonjour,

voilà ce qu'il en est :

vous n'avez pas été convié à assister à la tenue de l'assemblée générale par votre vendeur, donc vous n'êtes pas redevables des sommes à payer sur les travaux devant être engagés dans la copropriété....il en reste le débiteur... seulement, ce principe n'est pas si strict.

mais il arrive que les appels de fonds se fassent un peu tard, que les travaux soient entrepris quelques mois après seulement et aux yeux du syndicat de copropriété si vous êtes à ce moment là, LA propriétaire du lot, alors vous seriez tenue du paiement des travaux... ce qui est parfaitement logique, on ne pourra pas aller chercher l'ancien propriétaire pour le paiement des travaux engagés 6 mois après voir 1 à 2 ans après... les juges considèrent cela comme "inéquitable"... un ancien propriétaire ne peut pas rester indéfiniment redevable des travaux, sauf clause contraire (clause que vous pourriez insérer dans le contrat de vente)...

vous en avez la jouissance et vous seriez tenu du paiement...

Et, comme je vous l'ai suggéré, si vous souhaitez vous prémunir contre cela, vous pourriez prévoir une clause dans votre contrat de vente quant à ces travaux, où il faudra préciser comment ceux-ci seront acquittés (en totalité par l'ancien propriétaire, ou un partage du paiement selon ce que vous avez convenu comme prix d'achat de l'appartement...)

Par **zouzou_old**, le **29/06/2007** à **10:10**

je viens d'appeler mon notaire, il considère que comme je n'ai pas été prévenu 8 jours avant l'assemblée générale pour courrier recommandé, elle va AVANT l'acte d'achat demander au vendeur de payer la somme ou de le déduire du montant global de la vente (tant mieux je

payerai moins les frais de notaire) En tout les cas vos élément mon aider a savoir que je ne suis pas redevable de cette somme libre a moi de vouloir payer une partie sachant que c'est vraiment car c'est moi ki vais profité des travaux et c'est eux qui paye pas pure principe; Mais il y a de la mauvais foi de leur part, je pourai metre cette element en avant pour justifié de mon non payement. Merci j'en es enfin fini avec mon problème, merci de m'avoir accordé autant de temps et surtout de votre patience. A Bientot peu etre je pense sollicité ce site pour son efficacité sa rapidité et encore merci

Par **hanan**, le **29/06/2007** à **18:26**

au plaisir !!

Par **Nohamou14**, le **24/12/2014** à **10:48**

Bonjour,

Je me permets de vous envoyer une demande concernant un problème que je rencontre dans ma copro. En effet, la copro a décidé d'engager des travaux suite à une AG datant du mois de Février 2014. Les travaux ont commencé au cours de l'année 2014 et je suis devenu propriétaire au mois de juillet 2014.

Aujourd'hui, je reçois un décompte de charges ou il m'est demandé de payer plus de 400€ concernant ces travaux.

Est-ce à moi de régler cette somme ? n'est pas une obligation du vendeur de régler cette somme vu qu'il était encore propriétaire lors du vote et d'une partie de la réalisation de ces travaux ?

Cordialement

Par **verols**, le **21/04/2019** à **11:10**

Bonjour,

je viens d'acquérir un appartement, les travaux de la cage d'escalier avait été voté avant l'achat, c'est donc l'ancien propriétaire qui a payé. Cependant depuis il y a eu un surcout des travaux et le syndic m'envoie la facture. Est-ce à moi de payer ou à l'ancien propriétaire ? merci beaucoup de votre réponse.

Par **Lag0**, le **21/04/2019** à **13:33**

Bonjour,

C'est au propriétaire en titre au moment de l'appel de fonds de payer. Il est donc normal que le syndic s'adresse à vous, vous êtes son seul interlocuteur.

Il est possible, lors de l'achat, de décider (devant notaire) que le vendeur assumera ce genre de frais, mais cet arrangement ne concerne que les parties prenantes, pas la copropriété.