



Financement de travaux dans le cadre d'une vente d'appartement

Par RomainN

Bonjour,

Mon cas est le suivant :

J'ai vendu mon appartement en décembre dernier et ai assisté à l'AG de la copropriété juste avant la vente. J'ai voté des travaux qui ont été appelés courant début 2025 et pour lesquels le fonds travaux a été utilisé pour le financement. En conséquence, la personne ayant acheté mon appartement n'a pas eu à payer ces travaux. J'avais laissé une somme au notaire lors de la vente pour pouvoir financer les travaux votés et la clause suivante figure dans l'acte de vente :

"La dernière assemblée générale a eu lieu le XX 2024, soit entre l'établissement de l'avant-contrat et l'établissement des présentes. L'ACQUEREUR déclare ne pas avoir reçu du VENDEUR le pouvoir lui permettant d'assister à cette assemblée et d'y voter, ce que ce dernier reconnaît. En conséquence, et conformément aux stipulations de l'avant-contrat et de convention entre les PARTIES, le VENDEUR supportera la charge des travaux votés lors de celle-ci.

A cet effet, le VENDEUR autorise le Notaire Soussigné à conserver en sa comptabilité la somme de XX EUROS (XX EUR) afin de régler les travaux qui ont été votés lors de ladite assemblée générale des copropriétaires et qui sont à sa charge exclusive".

Le notaire ayant conservé une enveloppe me fait savoir que le versement est dû à l'acheteur qu'importe que le fonds travaux ait été utilisé pour financer les travaux ou non. Sachant qu'in fine l'acheteur n'a pas eu à payer les travaux, suis-je dans mon droit pour réclamer la somme immobilisée chez le notaire lors de la vente ? Je vous remercie par avance pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faudrait savoir ce que l'acte de vente a prévu concernant le fond travaux.

Habituellement, l'acquéreur le rembourse au vendeur.

Donc concernant ce fonds, vous seriez quitte.

Et la somme servant aux travaux que vous avez votés reste due à l'acquéreur.

C'est quand même dommage d'avoir oublié (?) de remettre le pouvoir à l'acquéreur pour cette dernière AG.

Par RomainN

Bonjour,

L'acte de vente ne précise pas ce qu'il en est de l'utilisation du fond travaux. Il n'y a pas plus de précision que ce que j'ai reporté dans mon 1er message.

Le fond ne m'a pas été remboursé lors de la vente.

Et effectivement j'ai oublié de remettre le pouvoir de vote à l'acquéreur car l'AG a été planifiée au dernier moment à 2 jours de la vente.

Par yapasdequoi

l'AG a été planifiée au dernier moment à 2 jours de la vente

C'est illégal !

Un délai de 21 jours après la convocation est nécessaire.

Le compromis que vous avez signé et qui vous engage indique que les travaux restent à votre charge puisque vous les avez votés. Il n'y a pas prévu d'exception si utilisation du fond travaux.

Il faut donc le respecter et rembourser l'acquéreur de la quote-part.

Par RomainN

Je vous remercie pour votre prompt retour.

J'ai mal formulé ma réponse concernant le délai entre la convocation et l'AG (qui était bien en amont de 21 jours). Je précisais seulement que l'AG avait lieu 2 jours avant la vente.

S'agissant du fond travaux réputé acquis à la copropriété (article 14-2-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965) si je n'ai pas eu de remboursement lors de la vente (laissant donc le bénéfice à l'acquéreur, ce qui est normal) et que l'acte de vente ne mentionne rien concernant l'utilisation de ce fond, pourquoi doit-on interpréter que l'appel de fonds est par défaut à considérer sans l'utilisation du fond travaux ? En soi, le notaire aurait pu préciser dans l'acte que le versement des fonds devaient se faire indépendamment de l'utilisation du fond travaux, ce qui n'est pas le cas là.

Pouvez-vous me donner le fondement juridique (article ou autre) qui précise qu'en l'absence de mention du notaire sur l'utilisation du fond travaux alors il faut appliquer la clause indépendamment du fond travaux ?

Un grand merci par avance pour votre aide.

Par yapasdequoi

Euh non, c'est l'inverse. Ce qui n'est pas convenu dans l'acte ou le compromis n'est pas convenu. Ce sont ces documents qui font la loi des parties.

Oubliez le fond travaux qui donc reste au profit de l'acquéreur car c'est la loi comme vous le soulignez et que votre notaire n'a pas inséré de clause de compensation dans l'acte.

D'autre part le compromis dit que vous devez payer les travaux votés de votre propre chef en n'ayant pas donné procuration à l'acquéreur. Peu importe d'où vient l'argent qu'il doit déboursier (de sa poche ou de SON fond travaux) c'est pareil. Il est en droit de vous en demander la contrepartie.

Votre erreur fut d'aller voter à cette AG des travaux qui ne vous concerneraient pas.

Par RomainN

C'est très clair merci !

Par Urbicande75

Bonjour,

Le fond travaux est acquis au syndicat et lié au lot de copropriété.

En l'absence de mention explicite dans le contrat de vente, il n'y a pas de remboursement au vendeur par l'acquéreur.

En ne convoquant pas l'acheteur à l'AG, même si vous avez engagé le fonds travaux, il est erroné de dire que ça ne lui coûte rien, c'est lui qui va payer la reconstitution du fond.

C'est une erreur qui vous engage.