Vente appartement litige syndic

Par BOULE DE GUI

Bonjour,
J'ai un litige avec un syndic suite à une vente d'appartement et je me permets de vous exposer mon problème en espérant que quelqu'un puisse m'aider et je vous en remercie par avance.
En avril 2019 : lors d'une AG : nous donnons notre accord pour remplacement du système interphone.
Je paie l'appel de fonds demandé.
fin 2019 nous mettons l'appartement en vente et fournissons au notaire un pré daté.(valeur 210 ?)
3 janvier 2020 : nous vendons l'appartement. J'ai un document du notaire intitulé : comptes et prorata des sommes dues entre vendeur et acquéreur" puis une colonne intitulée : "Travaux de copropriété incombant au VENDEUR devant faire l'objet d'appels de fonds postérieurement à la vente" = 0 euros pour le vendeur.
Aujourd'hui, soit 28 mois après la vente le syndic réclame, par l'intermédiaire du notaire, 228,91 ? pour le combiné privatif dans l'appartement et que l'appel de fonds ne concernait que la platine interphone au bas de l'immeuble.
Le syndic me dit que cette somme ne pouvait pas figurer sur le pré daté puisque les propriétaires n'avaient pas fait le choix du combiné intérieur dans l'appartement.
Sont-ils dans leur droit de réclamer une somme qui ne figurait pas sur le pré-daté et 28 mois après la vente. ?
Pour info, les travaux ont été réalisés en mars 2020. (14 mois après la vente)
Merci d'avance pour votre aide.

Par isernon

bonjour,

vous parlez du pré-(état) daté qui juridiquement n'existe pas.

ce qui existe c'est l'état daté demandé par le notaire à votre syndic pour la signature de l'acte authentique de vente.

le paiement des charges de copropriété est à la charge de celui qui est copropriétaire au moment ou le paiement est exigé.

voir ce lien :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32920]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32920[/url]

vous n'avez donc pas à payer ces charges de copropriété puisque vous n'êtes plus copropriétaire depuis 28 mois. Le syndic doit s'adresser au copropriétaire qui vous a acheté votre bien.

salutations

Par BOULE DE GUI

merci beaucoup isernon.
Suis-je en droit de demander à mon notaire le document "daté" que j'ai payé mais jamais vu.
Merci d'avance

Par AGeorges

Bonjour

@Isernon
le paiement des charges de copropriété est à la charge de celui qui est copropriétaire au moment ou le paiement est

exigé.

Cette phrase me pause un problème dans le contexte.
En principe, le récepteur d'interphonie qui se trouve dans les appartements n'est pas défini comme une "Charge de Copropriété" par le RdC. Ce qui signifierait que votre clause n'est pas applicable.
Le récepteur est une charge privative.
Et normalement, le Syndic doit la faire figurer à part. Il est possible qu'elle ait été enregistrée au moment de "l'engagement" et donc imputée à l'ancien copropriétaire, sur son compte 450.
Si, au moment où les travaux sont facturés, le Syndic ne corrige pas l'écriture d'engagement, la facture part au nom de l'ancien copropriétaire. Il s'agirait donc d'une erreur d'écriture comptable et non de la clause portant sur les charges générales.
Mais bien sûr, c'est celui qui bénéficie du nouveau récepteur qui doit le payer.

Par isernon

AGeorges,

ce n'est pas ma ma clause, c'est ce qu'indique le site officiel que j'ai cité.

Par yapasdequoi

Je confirme : ces charges ne concernent pas le vendeur mais celui qui est propriétaire au moment de l'exigibilité.
Qu'elles soient privatives ou communes importe peu.

Article 6-2
Créé par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 5 () JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004
A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Par AGeorges

Bonjour,
2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

De quelles dépenses s'agit-il ici ?
Des dépenses de la Copropriété,
provisionnées,
hors budget prévisionnel.
Donc, par exemple, les dépenses Articles 25 qui ont été décidées et assortie d'une date d'exigibilité de la provision, décidée en AG.

Sous cette définition, le coût du poste d'interphonie privé, qui est une dépense privée, à la charge du copropriétaire qui l'a commandé, n'est pas concerné.
Ce n'est pas une charge de copropriété, il n'y a pas de provisionnement (enfin ce dernier point doit être précisé).

Il faudrait savoir comment ce poste a été commandé, et pourquoi le Syndic s'occupe de recouvrer la facture. Je connais ce genre de problème pour l'avoir chez moi avec les émetteurs d'ouverture de portails qui sont des dépenses privées que le Syndic prend plus ou moins en charge.

Si A commande à Trucélec, commande ferme, un poste d'interphonie privé, pas compris dans la provision de charges de la Copropriété, ni au niveau du budget ordinaire,
ni au niveau général de l'Interphonie via une résolution à part, alors A doit à Trucélec le règlement de la facture.

Le fait que le poste soit installé plus tard n'annule ni la commande ni la dette. Si Trucélec n'a pas été informé du

changement de copropriétaire, ils n'ont pas à en connaitre.

Si le Syndic a enregistré cette commande privée, elle l'a été au niveau du compte 450 de A. Il ne fait donc que recouvrer la facture auprès de A.

A mon sens, ce qui aurait dû être fait est :
- Dans les contacts pour la vente de A à B, A informe B qu'il a commandé un poste d'interphonie qui sera installé vers le xx.2020.
- Soit A convient de payer et B le rembourse,
- Soit A notifie Trucélec que la facture sera envoyée à B suite à la vente de son appt. Trucélec enregistre la nouvelle adresse de FACTURATION,
- Quand le matériel est installé, Trucélec facture B.
--> Le Syndic n'intervient pas, c'est privé.

L'article 6 du décret de 1967 n'est pas applicable. Le fait que la dépense soit privative EST majeur. Le Syndic ne devrait pas avoir à s'en mêler. Il est possible que "Trucélec" ait envoyé une facture à A à l'ancienne adresse et qu'elle soit revenue en NPAI. Trucélec a alors contacté le Syndic qui, gentiment, s'est chargé de la transmettre.
Il serait intéressant de savoir qui a émis cette facture (normalement Trucélec) et QUI en est le débiteur (normalement A). Par exemple, si la facture a été adressée au Syndicat de Copropriétaires, ce pourrait être différent.

Par BOULE DE GUI

Merci à tous pour vos réponses.

Pour répondre à AGeorges, la facture datée du 3 avril 2020 pour des travaux effectués le 16 mars 2020 selon devis a été adressée au Syndic.
A savoir que je n'ai jamais eu connaissance de ce devis.
Les travaux concerne l'installation de moniteurs vidéo dans les logements.
Je pense que le nouveau propriétaire a refusé de payer et que le Syndic veut récupérer cette dépense et qu'après 28 mois il se retourne vers moi.

Merci à tous

Par AGeorges

Merci Boule de Gui,

Mais, pardonnez-moi :

a été adressée au Syndic

Par 'adressée', j'ai entendu qui est le destinataire. Pas au niveau de l'adresse courrier, mais SUR LA FACTURE.
C'est le débiteur. Ce ne peut pas être le Syndic. C'est soit vous, soit votre acheteur, soit le Syndicat de Copropriété.

Si vous n'avez jamais eu le devis, vous ne l'avez jamais signé. Vous n'avez donc rien commandé à "Trucélec" et vous n'êtes pas concerné par cette facture.

Il serait tout de même utile d'approfondir un peu la façon dont les choses se sont passées, sachant que je suis exactement dans votre cas 'initial' dans ma copro. Pour simplifier, nous avons reçu une proposition d'installation de nouveaux interphones et la proposition inclut la part privative mais ne la comptabilise pas. Pour chez lui, chaque copropriétaire pourra choisir le type de poste qu'il souhaite et les coûts sont bien différents. Mais leur montant n'a pas été incorporé à l'appel de charges prévu.

Par exemple, a-t-il été décidé de choisir des postes tous identiques ? Vous avez eu un devis accepté. Il incluait quoi ? Que dit votre (ancien) Règlement de Copropriété (le mien mentionne explicitement que les postes des appartements sont privatifs).

Normalement, une Résolution de Copropriété peut vous obliger à participer à des charges communes, mais elle ne peut pas vous obliger à une dépense privative.
En ce sens, le choix du poste ne pourrait PAS être inclus dans le devis global accepté avec votre vote POUR.

Notez bien que mon développement n'a pour seul but de bien comprendre comment vous devez argumenter pour rejeter la facture que vous avez reçue. Sinon, le Syndic va poursuivre !

Par BOULE DE GUI

Bonjour AGeorges et merci encore.

Pour répondre à votre dernier message, je précise que la facture a bien été adressée au nom du Syndic et non du copropriétaire.
Cette facture que le syndic m'envoie maintenant est une facture globale pour les 12 appartements concernés.
A ce propos je vais leur demander qu'il m'explique car si je divise le total par 12 le montant est inférieur à la somme qu'il me réclame.

concernant le RdC je ne trouve rien concernant les interphones, c'est étonnant.

Par contre voici un mail du syndic qui répondait à une de mes questions :

Bonjour,
Vous avez effectivement payé des appels de fonds pour les travaux de remplacement de la platine interphone.
Les appels de fonds ne concernaient que le remplacement de la platine interphone et non les combinés privatifs à l'intérieur des appartements.
En ce qui concerne les combinés privatifs, ils n'étaient pas inclus dans les appels de fonds puisque les copropriétaires décidaient individuellement quel type de combiné ils souhaitaient pour leur appartement.
Il s'agit donc d'une somme en plus des appels de fonds travaux, somme que nous ne pouvions imputer qu'à réception de la facture du fournisseur à savoir après la vente de votre appartement.

Je suis tentée de penser que les combinés sont donc privatifs.

merci à vous.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous avez raison, les combinés sont privatifs, comme les prises de courant et les robinets.

Si vous aviez été vigilants vous et votre acquéreur, vous auriez pu déterminer que le combiné neuf n'avait pas été payé lors de l'appel de fonds pour la platine d'interphone.

Vous auriez pu convenir d'un arrangement formel entre vous pour déterminer qui devra le payer, mais ce ne fut pas le cas.

La date d'exigibilité de cette charge privative étant postérieure à la vente et sans clause dans l'acte, la dépense incombe au propriétaire actuel. Vous n'avez rien à contester ni à payer, renvoyez le syndic vers le copropriétaire actuel.

De plus, après l'état daté et la vente, le syndic n'ayant pas formé opposition selon l'article 20, il ne peut plus rien vous réclamer, votre compte copropriétaire étant clos.

Par AGeorges

Bonjour;
Vous n'avez rien à contester ni à payer, renvoyez le syndic vers le copropriétaire actuel.

C'est aussi ce que je pense.

Cette histoire est tout de même bizarre. Les combinés étant privatifs, seuls, les copropriétaires peuvent les commander.
Le Syndicat, via le Syndic, ne peut en aucun cas obliger un copropriétaire à une dépense privative (?).
Dans votre cas, QUI a commandé ce poste privatif ? Par quel miracle, 12 commandes indépendantes de 12 copropriétaires pourraient-elles avoir généré UNE facture (probablement imputée au SYNDICAT et pas au SYNDIC) ?
Si vous n'avez rien commandé et votre acheteur non plus (dans le cas ou il aurait refusé de payer) à quoi peut bien correspondre la facture ?
Il doit tout de même y avoir plusieurs erreurs de gestion derrière tout ça !

Normalement, vous êtes parti. Un peu plus tard un devis a été présenté à votre successeur, il a choisi son poste, pas forcément identiques aux autres, il l'a commandé et un peu plus tard, il a été installé. Ayant commandé ce poste auprès de Trucélec, il reçoit SA facture et il la paye. Terminé.

Ou alors votre successeur considère que le fait d'avoir décidé de changer le système d'interphonie obligeait AUSSI de changer les postes privatifs. Et donc la responsabilité vous incombait avec le paiement. Ce serait donc au Syndic de lui expliquer que les postes n'avaient PAS fait l'objet d'une décision de votre part et que lui seul est le bénéficiaire, ce qui est limite.

Heureusement, au plus probable, vous n'êtes pas concerné,

Par Nihilscio

Bonjour,

Il s'agit donc d'une somme en plus des appels de fonds travaux, somme que nous ne pouvions imputer qu'à réception de la facture du fournisseur à savoir après la vente de votre appartement.

Ce n'est pas clair. Il faudrait examiner dans le détail ce qui a été décidé par l'assemblée générale et quelles sont les modalités de financement des travaux. Il y avait deux possibilités.

La première est que la décision de travaux porte sur l'ensemble du matériel, de même que le coût global de ces travaux et son financement. Dans ce cas l'assemblée générale a décidé de financer l'ensemble de l'opération, fourniture des combinés comprise, et fixé les dates et montants des appels de fonds. Les dates d'exigibilité des fonds appelés aux copropriétaires par le syndic sont les dates fixées par l'assemblée générale. Ce ne sont pas les dates des factures adressées par le fournisseur au syndic, les dates des factures déterminant les dates d'exigibilité de ce qui est dû au fournisseur par le syndicat, ce qui n'est pas la même chose. Généralement, les appels de fonds aux copropriétaires se font avant la commande des travaux afin que le syndic soit assuré de pouvoir payer le fournisseur. Dans ce cas, le prix des combinés est une charge de copropriété même si elle est répartie à l'unité. Soit ce montant était exigible avant la vente et c'est vous qui en êtes débiteur, quoique normalement vous auriez dû le payer avant la vente, soit il ne l'était pas encore et il est à payer par l'acheteur.

La seconde est que l'assemblée générale a décidé de laisser l'achat des combinés à la charge de chaque copropriétaire. Pour faciliter l'opération, le syndic a pu se charger de rassembler les commandes ainsi que, peut-être, les paiements (chèques rédigés à l'ordre du fournisseur et non à l'ordre du syndicat). En un tel cas, si vous n'aviez pas encore payé, vous devriez le faire, mais ce serait un paiement adressé au fournisseur et non au syndic et son montant ne devrait pas apparaître sur votre compte de copropriétaire.

Il me semble que l'opération de changement des interphones n'a pas été menée avec rigueur. Comme le fournisseur a facturé les interphones au syndicat, j'ai tendance à penser qu'il s'agit plutôt d'une charge de copropriété répartie à l'unité due par l'acheteur mais cela reste à vérifier.

Ne peut être totalement exclu un oubli ou une maladresse du syndic qui n'aurait pas fait opposition (article 20 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965) sur le prix de vente de l'appartement pour des sommes restant à payer sans avoir fait parvenir au notaire un certificat attestant que vous étiez libre de toute obligation à l'égard du syndicat. En un tel cas, la créance du syndicat envers vous n'est pas éteinte et le syndic peut en exiger le paiement tant qu'elle n'est pas prescrite.

Par AGeorges

Boule de Gui,

Auriez-vous encore quelque part le texte exact de la résolution correspondante ?

Par BOULE DE GUI

ci-dessous le compte rendu de l'AG d'avril 2019.

RÉSOLUTION N O 12 : DÉCISIONS À PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PLATINE INTERPHONE ET MISE EN PLACE D'UN SYSTÈME VIGIK
PJ :
- PROPOSITION xxxxxxxxx ELEC
- PROPOSITION Cxxxxxx RESEAUX
Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 24 L'Assemblée Générale après avoir :
- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ,
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ?
- et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : remplacement de la platine interphone et mise en place d'un système VxxxxxK
- Retient la proposition présentée
- par l'entreprise xxxxxxx ELEC pour un montant de 2 5785 ? ?uros TTC pour le remplacement de la platine par une platine video avec combine video
Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon .
- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges bâtiment.
Démarrage des travaux prévu à la date du : .immédiat
Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes Montant : 2 500 ?, exigibilité : 01/05/2019
Vote sur la proposition VIDEO :
Présents et Représentés 10 3462 voix / 4607 VOIX
Ont voté contre voix / 4607 VOIX
Abstentions voix / 4607 VOIX
Ont voté pour : 10 3462 voix / 4607 voix
Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1732 voix sur 3462 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.
La proposition VIDEO est retenue par l'Assemblée Générale.
RÉSOLUTION N O 13 : DÉCISION À PRENDRE RELATIVE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX
VOTÉS À LA RÉSOLUTION N O XXX PAR LE FONDS TRAVAUX (MAJORITÉ DE L'ARTICLE
25125-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)
Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 251 Article 25-1
A la suite du vote des travaux décidés à la résolution n o 12 de la présente assemblée générale, pour un budget global de 2 500 ?uros, et conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à l'utilisation du fonds travaux, l'assemblée générale décide:
- d 'affecter au financement de ces travaux la somme de 2 500 ? euros correspondant aux montants appelés à la date du 01/05/2019(renseigner la date du dernier appel à cotisation à la date d'AG) au titre des fonds travaux ALUR.

- selon l'échéancier suivant :
- Montant : 2 500 G.. , le : 01/05/2019
Vote sur la proposition :
Présents et Représentés 10 3462 voix / voix
Ont voté contre voix / 4607 voix
Abstentions voix / 4607 voix
Ont voté pour : 10 3462 voix / 4607 voix
Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 2304 voix sur 4607 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.
RÉSOLUTION N O 14 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PRÉVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).
Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 24
Conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale ayant pris connaissance du barême d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, ci-dessous rappelé,
Montants HT de l'opération Taux HT
Oà 15 OOO? HT
? de 15000 à 100 OOO? HT 300 ?

? de 100 000 à 250 000 ? HT 3,0 %
? de 250 000 à 500 000 ? HT 2,5 %
- supérieur à 500 000 ? HT décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n o 12, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à . % HT du montant total HT de l'opération, ou à 360 ? TTC (forfait minimum).
(le cas échéant) L'Assemblée Générale décide du financement de vacations au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage.
Vote sur la proposition :
Présents et Représentés 10 3462 voix / 4607 voix
Ont voté contre 10 3462 voix / 4607 voix
Abstentions voix / 4607 voix
Ont voté pour voix / 4607 voix
Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 1732 voix sur 3462 voix exprimées, conformément à l'atticle 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Par yapasdequoi

Dans ce PV il n'est aucunement question des combinés privatifs. Etaient-ils mentionnés dans le devis du fournisseur choisi par l'AG ?

La proposition VIDEO est retenue par l'Assemblée Générale.
Est-ce qu'une fois ce choix fait il restait des options à choisir ?

Par AGeorges

Bonjour,
Je n'ai pas la même lecture :

- par l'entreprise xxxxx ELEC pour un montant de 2 5785 ? ?uros TTC pour le remplacement de la platine par une platine video avec combine video

combiné vidéo = poste privatif. (+caméra)

Normalement, le combiné vidéo se compose de deux éléments : la caméra intégrée ou pas à la platine de l'entrée et l'écran 'télé' dans l'appartement.
Ce qui revient à dire que le poste privatif a bien été groupé avec la platine.

Dans les règles usuelles, ce qui est d'usage privé est privatif. Si le système est à câble, il faut bien aller de la platine/caméra au poste vidéo dans l'appartement. Et on ne va pas redémonter la platine pour l'installation de chaque appartement. Ceci peut expliquer pourquoi ces travaux sont jugés comme un tout. Bien sûr, le câblage dans les communs peut être fait et laissé "pendant" à l'entrée du lot en attendant que le poste vidéo soit mis en place.

Maintenant, il pouvait rester des options. Par exemple écran plus ou moins grand, en n&b ou en couleurs, ... Donc des prix différents selon le modèle.
La décision de l'AG aurait donc été de 'principe' mais sans engagement financier ni datation. En théorie, ce n'est pas permis. En pratique, c'est fréquent.
Et la résolution ne dit rien sur le modus operandi. C'est une lacune.

Par yapasdequoi

Oops. Je rejoins cette analyse !
Le mot "combine" m'a échappé à cause de l'oubli de l'accent.
Et il n'était sans doute pas possible d'acheter un "combiné" ailleurs, pour des raisons de compatibilité.
Le choix de l'option éventuelle a été laissé à chaque copropriétaire.
Et je ne vois pas bien pour quelle raison vous devriez payer pour ce choix du type de combiné formulé tardivement, mais non répertorié ni sur l'état daté ni dans l'acte notarié.
Je maintiens que le syndic n'a pas à vous imputer ce coût.

Irez-vous (ira-t-il) en justice pour ce montant ?

Par BOULE DE GUI

Bonsoir Yapasdequoi et AGeorges et merci beaucoup pour vos réponses.

Cela me permet d'y voir plus clair.
C'est un langage compliqué pour qui n'est pas habitué.
Je vais refaire un mail au syndic et notaire en m'aidant de ce que vous m'expliquez.
Le nouveau propriétaire a sûrement refuser de payer d'où la réclamation tardive que le syndic m'adresse.
S'il y a une lacune au niveau du syndic, à eux d'assumer.
Par contre je ne comprends pas la position du clerc de notaire qui me réclame le paiement. N'est-ce pas leur travail de clarifier les situations avant d'établir les actes de vente.

Je me pose aussi une question : la facture n'est-elle pas prescrite ? Il me l'envoie 28 mois après la vente de l'appart.

Je vous souhaite une bonne soirée et vous remercie infiniment.

Par AGeorges

Hello Boule de Gui.

Les dettes/créances entre un copropriétaire et son Syndicat se prescrivent en 10 ans. Vous en êtes loin.
C'est-à-dire par exemple, que si votre compte 450 est encore ouvert, votre dette apparaîtra dans un des comptes de la

copropriété pendant 10 ans. Après, le Syndic sera obligé de la passer comme "dépense" (ou comme créance annulée, ce qui revient au même). Entre temps, le Syndic peut la passer en "459 Copropriétaire - créances douteuses" pour finir en "677 Pertes sur créances irrécouvrables" (les comptes 6 étant des dépenses).

Mais, à la base, la raison pour laquelle vous avez reçu une facture est que c'est votre compte 450 qui a été imputé de l'argent nécessaire au paiement du poste privatif. Dans le processus normal et systématique d'un 'assistant' qui traite les relances du Syndic, quand un propriétaire doit de l'argent, on réclame. Rien de plus normal.

Par yapasdequoi

Non la prescription est de 5 ans.

Article 42
Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37
Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Et selon les analyses ci-avant vous ne devez rien. N'écoutez pas le clerc de notaire, il prend l'option la plus facile.

Par Nihilscio

Les travaux votés ont coûté 2 500 ? répartis en charge bâtiment. Cela correspond à l'infrastructure du système à l'exclusion des combinés dont la résolution ne fait pas mention. Ils ont été commandés ultérieurement on ne sait comment après la vente.

Du point de vue de la copropriété, cela s'étant passé après la vente, le prix du combiné est à payer par le nouveau copropriétaire. Mais ce nouveau copropriétaire qui s'attendait à s'installer dans un appartement doté d'un contrôle d'accès fonctionnel est fondé à se faire rembourser le prix de cet élément indispensable censé avoir été installé ou au moins payé avant la vente sur le fondement de la garantie de livraison due par le vendeur.

Les dettes ou créances dans le régime de la copropriété sont prescrites par cinq ans : article 42 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Par AGeorges

@Yapasdequoi

Non la prescription est de 5 ans.

Dans votre habitude de me contredire vous oubliez une petite, toute petite chose.
L'ordonnance citée n'est pas rétroactive, comme d'ailleurs les lois, c'est la base du code.

Or, elle n'est applicable que depuis le 1er juin 2020, alors que la 'commande' interphone + combiné date de 2019;
C'est donc la loi de 2019 qui s'applique, et la prescription de l'article 2224 était de 10 ans.

Sauf erreur

@Nihilscio
SVP, ne reproduisez pas la mauvaise lecture de Yapasdequoi. La commande du combiné (=poste vidéo privatif pour VOIR le visiteur) est bien incluse dans le texte de la résolution.
Bien sûr, ce dernier est imparfait en ce sens qu'il ne précise rien sur le prix et le mode de règlement dudit combiné. Il reste possible qu'une partie fixe de ce prix ait été incluse dans les charges initiales, il faudrait que je relise le texte fourni ...

Par Nihilscio

Le délai de prescription est de cinq ans depuis le 25 novembre 2018, soit avant la vente qui a suscité cette discussion.

Il faut observer que :

- 2 500 ?, c'est peu pour tout le bâtiment,
- ces 2 500 ? sont intégralement répartis en charge bâtiment.

L'explication est qu'il manque la partie privative qui a été oubliée.

Cette omission est comblée par l'ajout ultérieur de 218 ? par appartement pour les combinés.

En vendant un appartement auquel il manque le combiné du système de contrôle d'accès, le vendeur ne satisfait pas à son obligation de délivrance. Il y satisfait en remboursant à l'acheteur le coût de cet accessoire.

Par janus2

Il faut observer que :

- 2 500 ?, c'est peu pour tout le bâtiment,

Bonjour,

Personnellement, je lis 25785?, pas 2500?...

pour un montant de 2 5785 ? ?uros TTC

Par Nihilscio

On lit sur le PV d'AG « 2 5785 ? » et ensuite, à trois reprises, « 2 500 ? ».

« 2 5785 » est manifestement une coquille. Le chiffre exact doit être 2 578.

Par AGeorges

@Nihilscio

Mes excuses, je n'ai pas formulé correctement la situation.
Avant le 1er juin 2020, la loi sur la copropriété ne faisait par référence à l'article 2224 du Code Civil.
Elle indiquait que la prescription était de 10 ans.

Ce n'est donc que depuis juin 2020 que l'on peut se référer à l'article 2224, quelle que soit la date à laquelle ce dernier a vu son délai raccourci à 5 ans (sauf postérieure).

Pour moi, le législateur a voulu aligner divers délais de prescription. Ce qui est logique. Au lieu d'avoir des délais différents pour diverses situations, il a transformé ces délais éparpillés en référence à un délai unique, celui du CC2224.

(information non inventée, souvenir d'une lecture dont la source ne m'est pas revenue).

Ceci reste à valider.

Par Nihilscio

La rédaction actuelle du premier alinéa de l'article 42 date du 23 novembre 2018.

Le délai de dix ans avait été fixé à l'origine alors que le délai de prescription de droit commun était de trente ans. Ce délai a été réduit à cinq ans en 2008. Un délai plus long faisant exception dans le cadre de la copropriété ne se justifiait pas.

Par AGeorges

Re,

Allons Nihilscio, la rédaction de la loi ELAN est une chose et ses décrets d'application en sont une autre.
Vous savez pertinemment que certaines parties de lois anciennes ne sont toujours pas applicables car aucun décret d'application n'a été publié.

Le 23 novembre 2018 n'est pas une date d'application systématique. C'est juste la date de publication de la loi ELAN.

Depuis septembre 2011, chaque loi récente dispose d'un échéancier d'application disponible dans le dossier législatif des lois publiées

---
Par Nihilscio

L'application de l'article 213 de la loi ELAN ne nécessitait aucun décret. Ses dispositions sont entrées en vigueur immédiatement, soit le lendemain de sa publication au journal officiel le 24 novembre 2018 conformément à l'article premier du code civil.

Par yapasdequoi

Avant d'affirmer on vérifie :
Voici !
La prescription est bien de 5 ans depuis le 25/11/2018 :
Article 42
Version en vigueur du 25 novembre 2018 au 01 janvier 2020
Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 213
Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Par AGeorges

Bonjour,
Avant d'affirmer on vérifie :

Voici donc une situation corrigée de diverses erreurs.
- Yapasdequoi et sa référence à l'ordonnance 2019-101
- Nihilscio et sa référence au 23 novembre 2018
- Mon insistance sur les 10 ans suite aux deux précédentes qui ne me semblaient pas correctes, j'ai dit pourquoi, mais sans vérifier spécifiquement ce qu'il en était pour le 42.

Il faut avouer que la conclusion est différente, mais que cela ne change rien.
La prescription est bien de 5 ans, mais pour une affaire qui remonte à 2019, le délai n'est toujours pas passé.
Il ne peut donc y avoir prescription pour la dette de 218? pour autant qu'elle soit réelle.
On en revient donc à la présence du mot "combiné" dans la résolution concernée.
L'acceptation de cette résolution avec ce mot inclus vaut-elle acceptation de la dépense qui y sera associée sachant que cette dernière n'a pas fait l'objet d'un appel de charges ?
Le Syndic a répondu OUI,
Les intervenants de ce forum semblent répondre NON.

Pour ma part, je peux juste dire qu'il est classique (au moins chez moi, et depuis des années) qu'une résolution soit mal rédigée au plan financier de détail, que des travaux soient imprécis, avec un modus operandi incomplet, ce qui n'empêche pas le Syndic de réclamer au nom de la résolution qui a été acceptée. C'est du vécu.
Et, en général, les gens payent. Environ 200?, c'est beaucoup moins cher que de prendre un avocat pour se défendre.

Par Nihilscio

Yapadequoi n'a pas fait référence à l'ordonnance 2019-101. Elle a simplement reproduit l'article 42 tel qu'il apparaît sur le site legifrance avec la précision portée en marge de sa dernière modification.

Personne n'a prétendu que la dette de 218 ? serait prescrite.

Cette somme ne figure pas sur le PV de l'assemblée générale d'avril 2019. Il n'y a pas eu d'autre assemblée avant la vente et nous ne savons pas selon quel processus les combinés ont été fournis et payés au fournisseur.

Ce qu'on peut affirmer est que le prix des combinés ne peut être demandé par le syndic au vendeur parce que ce dernier ne devait plus rien au syndicat lors de la vente. En revanche l'acheteur peut en demander le remboursement au vendeur parce que cet accessoire indispensable manquait lors de la délivrance du lot de copropriété vendu alors qu'il aurait dû lui être fourni ou, tout au moins, avoir été payé par le vendeur avant son installation. Car au moment de la vente il était entendu que la rénovation du système de contrôle d'accès avait été déjà décidée et payée et qu'il ne restait

plus qu'à l'installer.

Par AGeorges

@nihilscio

Personne n'a prétendu que la dette de 218 ? serait prescrite.

Boule de Gui a posé la question.
Il convenait d'y répondre.

Nous restons donc sur un constat d'anomalies diverses :
- Prévoir des poses de combiné sans rien dire sur le prix,
- laisser le Syndic gérer des dépenses privatives,
- laisser le fournisseur faire une facture groupée adressée au Syndicat pour des demandes/acceptations supposées être individuelles,
- Laisser une résolution qui inclut, au général, l'installation d'un poste réputé privatif alors qu'un SDC ne peut rien imposer, seul, hors charges communes définies par le RdC. (*)

Quand Boule de Gui est parti(e), les travaux n'avaient pas été commencé. On ne peut donc pas reprocher d'avoir laissé un interphone sans poste. La résolution initiale ayant été incomplète sur ce plan, il convenait de la compléter via une résolution ultérieure, ce que le Syndic n'a pas fait, ou par un courrier spécifique aux copropriétaires qui l'étaient au moment de ces travaux (donc pas Boule de Gui) pour choisir le combiné qu'ils souhaitaient.
Cela n'a pas été fait, suite à la négligence du Syndic.

Donc, premier élément, Boule de Gui ne doit rien au Syndic, ni à Trucélec.
D'autre part, l'appartement étant totalement fonctionnel au niveau de l'interphonie intérieure, il n'y a pas lieu d'invoquer un quelconque manque à la délivrance du lot.

Boule de Gui a eu des charges à payer pour ces travaux, les a réglées, le reste n'est plus son affaire.

Enfin, c'est ce qu'il me semble à ce niveau du débat.

(*) S'il y a bien un article de loi qui dit qu'un Syndicat de Copropriétaires ne peut pas OBLIGER un de ses membres à effectuer des dépenses de type privatives, ALORS, on pourrait très bien dire que la présence du mot COMBINé dans le texte de la résolution est une mention non-écrite car illégale.
Et si le mot disparaît, Boule de Gui n'a rien commandé, n'a rien eu et n'a de comptes à rendre à personne.

(**) Note pour qui avait dit que 2.500?, c'est pas beaucoup. Chez moi, la proposition pour les 10 interphones d'un bâtiment est du même ordre.

Par Nihilscio

D'autre part, l'appartement étant totalement fonctionnel au niveau de l'interphonie intérieure,

Le combiné ne sert donc à rien et l'obligation de délivrance est ainsi satisfaite. Je ne polémiquerai pas davantage.

Par AGeorges

@Nihilscio

Ce n'est pas de la polémique, c'est remettre les événements dans l'ordre.

Quand Boule de Gui a quitté son logement, aucun travaux concernant l'interphonie n'avait été commencé.
L'ancien système, complet et opérationnel (mais sans doute pas très moderne) était encore en place. Il ne manquait donc rien que l'on puisse reprocher.

Par BOULE DE GUI

Bonjour à tous,

Je reviens sur mon affaire . Je suis en train de rédiger un courrier au syndic et notaire et je m'aperçois que j'avais reçu un courrier du Syndic. Copie ci-dessous :

Bonjour Madame,

Les travaux ont été effectués en mars 2020, si vous avez vendu votre appartement en janvier 2020 il est normal que cette somme ne figurait pas sur votre état daté puisque nous n'avions pas reçu la facture de la part du fournisseur.
Les travaux ont été régularisés lors de l'AG qui s'est tenue en juillet 2022 et nous avons répartis le budget travaux sur les copropriétaires.

Cette dernière phrase m'interpelle : comment peuvent-ils régulariser des travaux par une AG en 2022, alors que les travaux pour les interphones privatifs à l'intérieur des appartements n'étaient pas chiffrés sur l'AG 2019.

Il me semble qu'il s'agit encore d'une anomalie dans le déroulé de l'histoire.

Merci à vous

Par Nihilscio

La décision de régularisation de l'assemblée générale de juillet 2002 n'a d'effet qu'à l'égard des personnes qui étaient copropriétaires en juillet 2022. Le syndic ne peut exiger de paiement qu'à votre acheteur.

Mais celui-ci, sur le fondement de votre obligation de délivrance, peut vous demander le remboursement de ce que lui a imputé le syndic. Comme lors de la vente, vous aviez informé l'acheteur que le changement du système de contrôle d'accès avait été décidé et avait déjà été financé, l'acheteur était censé disposer du système et de ses accessoires nécessaires à la fin des travaux sans devoir supporter aucune dépense supplémentaire à moins que vous ne soyez en mesure de prouver qu'il était entendu entre vous que l'acheteur était informé qu'un accessoire devait être fourni ultérieurement et que celui-ci restait à sa charge.

Par AGeorges

Bonjour Boule de Gui,

il est normal que cette somme ne figurait pas sur votre état daté puisque nous n'avions pas reçu la facture de la part du fournisseur.

Cette mention est contradictoire avec le mode de gestion d'une comptabilité de Copropriété qui est dite d'engagement.

Si la dépense des combinés avait été "engagée" par les décisions de l'AG de 2020, et dans la mesure où le devis précisait forcément un coût spécifique d'icelui (puisque ce dernier faisait partie de la résolution votée favorablement), il y avait lieu de l'enregistrer, au moins pour une valeur prévisionnelle moyenne.
La réception d'une facture n'est pas l'élément déterminant de l'écriture comptable. Elle ne permet que la régularisation.
Les comptes "4" servent ce propos et doivent être utilisés pour tout ce qui est décidé et ne pourra se formaliser qu'à cheval sur deux ou plusieurs exercices comptables.
Et si la "pré-dépense" avait été enregistrée, même sans le montant exact, cela aurait servi d'aide-mémoire à Boule de Gui et son acheteur pour aborder le sujet.
Il y donc, à la base, une faute du Syndic et du Conseil Syndical dont le contrôle des comptes a été insuffisant.

Pour donner un avis qui n'engage que moi, si j'étais juge dans un procès ayant ces attendus, je déciderais :
1. Que le Syndic n'a pas à envoyer de facture à un ancien copropriétaire dont le compte est clos,
2. Que, comme l'a indiqué Nihilscio, Boule de Gui doit à son acheteur un système d'interphonie complet et opérationnel suite aux décisions de 2020, soit 228? [par exemple]
3. Que je condamne le Syndic à verser des dommages et intérêts à Boule De Gui de 228? [la même somme] et aux dépens [avec la restriction que la responsabilité du Syndic serait dégagée si ses comptes ont été approuvés, auquel cas, il faudrait dire Syndicat au lieu de Syndic]

Au final, Boule de Gui n'aurait rien à débourser sauf un aller-retour de la même somme, la confusion étant principalement née d'erreurs du Syndic et d'un mauvais contrôle du Syndicat via le CS.

Pour moi, la régularisation de 2022 n'a pour propos que d'essayer de dégager le Syndic de ses manquements de gestion antérieurs en rejetant la faute sur le Syndicat. Ce qui est réussi si la résolution a été acceptée.
Et le courrier retrouvé par Boule de Gui est une preuve de l'incompétence comptable du Syndic (on peut aussi appeler cela une erreur d'assistant ...!).

Mais, bien sûr, je ne suis qu'un petit bénévole de ce forum.

Par BOULE DE GUI

Bonjour à tous.
Je voulais informer toutes les personnes m'ayant aidée dans cette affaire vous signaler que j'ai adressé un mail au notaire et Syndic en date du 11 AOUT en me servant de tous les arguments fournis par le forum.
A ce jour, je n'ai toujours pas de réponse, il est vrai que nous sommes en période estivale.
Dois-je me manifester ou attendre leur réponse ?
Qu'en pensez-vous ?

Merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Si vous souhaitez prendre date de votre demande, il faut écrire en RAR. Sinon, je vous invite à patienter.

Toutefois, le syndic tente de vous intimider alors que soit il a mal géré le remplacement des interphones et surtout des combinés privatifs, soit il a mal rempli l'état daté soit il a oublié de se manifester lorsque le notaire lui a notifié la mutation... mais dans tous les cas c'est à lui de prouver votre dette, et il en est loin !

Article 1353 Version en vigueur depuis le 01 octobre 2016
Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 4
Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.
Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Par Nihilscio

Bonjour,

Même réponse. La demande du syndic n'est pas fondée.

Le notaire n'est pas un juge et n'a pas à s'immiscer dans cette affaire.

Celui qui pourrait vous réclamer la somme de 228,91 ? est l'acheteur. Il ne l'a fait pas mais peut encore le faire.

Par BOULE DE GUI

Merci Nihilscio et yapasdequoi,

C'est tout de même par l'intermédiaire du notaire que le Syndic réclame cette dette.
Celui-ci n'a t-il pas un devoir de contrôle sur les documents qu'il demande lorsque nous faisons une transaction immobilière. Il demande tous les documents nécessaires (AG, pré daté, daté, ...)

Par Nihilscio

Il a certes un devoir de contrôle mais, dans le cas présent, il était difficile pour le notaire de détecter l'anomalie. Apparemment, il vous a demandé et il a demandé au syndic tous les documents nécessaires. Par ailleurs, l'obligation de contrôle du notaire ne dispense pas les parties de leurs obligations. L'acheteur pourrait reprocher au notaire d'avoir omis de vérifier que vous lui avez bien communiqué certaines informations, mais vous ne pouvez pas reporter sur le notaire un manquement à une obligation que vous devez à l'acheteur.

Par BOULE DE GUI

Bonsoir à tous,

Je reviens vers vous qui avez suivi mon dossier.

A la suite de nos discussions sur ce forum j'ai adressé un courrier à mon notaire et syndic (qui fait la sourde oreille dans cette affaire) pour leur signifier les anomalies du dossier et mon refus de régler une dépense privative ne m'incombant pas car rien voté, rien signé.

Mon notaire a transmis mon courrier au notaire de la partie adverse et voici la réponse de ce notaire :

Mesdames, Messieurs,

Je reviens vers vous dans le cadre du dossier en référence, suite à mes nombreuses relances, la première date du 24 juin, sauf erreur de ma part, je n'ai toujours pas reçu le montant correspondant à la régularisation des charges.

En effet, je me permets de vous écrire directement, bien que ce soit contraire à nos règles déontologiques notariales.

L'acte de vente que vous avez signé mentionne :

« Solde du ou des exercices antérieures

S'agissant des exercices antérieurs à celui au cours duquel la vente est intervenue, le solde créditeur ou débiteur non encore imputé sur le compte du copropriétaire fera le bénéfice ou la perte du VENDEUR exclusivement. En cas de demande de versement correspondant à une régularisation de charges d'une année antérieure, le VENDEUR s'engage à les rembourser à l'ACQUEREUR à première demande de ce dernier. En cas de restitution de sommes correspondant à une régularisation de charges d'une année antérieure, l' ACQUEREUR s'engage à les rembourser au VENDEUR sans délai. En tout état de cause, l'ACQUEREUR s'oblige à adresser au VENDEUR le relevé de compte de charges où figurera le solde de compte débiteur ou créditeur de l'exercice antérieur. »

Il n'y a donc pas de sujet,

Je vous remercie de bien vouloir verser la somme de 228,91 euros afin de rembourser l'acquéreur, Monsieur XXXX

Sincères salutations.

Je m'apprête à faire une réponse à ce notaire pour qui, je la cite : "il n'y a donc pas de sujet"....

Je pense que ce dossier n'est pas encore terminé !!!
Pensez-vous qu'il puisse faire une action en justice ?

Merci pour tout.

Par yapasdequoi

Le syndic n'a rien à vous réclamer selon la loi. C'est l'acquéreur qui doit payer au syndic les sommes indiquées.

TOUTEFOIS et selon les clauses que vous avez signées (et que vous n'aviez pas mentionné durant les 3 pages de discussion !)
vous imposent de rembourser le vendeur de ces sommes !

Bref il n'y a plus de sujet en effet. Vous payez epicetou.

Par BOULE DE GUI

merci yapasdequoi, mais
voici ce que j'écrivais dans mon premier message du 2 AOUT

fin 2019 nous mettons l'appartement en vente et fournissons au notaire un pré daté.(valeur 210 ?)
3 janvier 2020 : nous vendons l'appartement. J'ai un document du notaire intitulé : comptes et prorata des sommes dues entre vendeur et acquéreur" puis une colonne intitulée : "Travaux de copropriété incombant au VENDEUR devant faire l'objet d'appels de fonds postérieurement à la vente" = 0 euros pour le vendeur

mon compte était bien à 0 le jour de la vente.

Par AGeorges

Hello Boule de Gui,

Ce que je relève dans la référence du notaire adverse est le mot CHARGES. Vous vous êtes engagé à rembourser à votre acheteur toutes les charges qui ont été "décidées" avant la vente.
Dans une copropriété, "charge décidée" veut dire en connaissance de cause. Quoi et combien.
Si rien de ceci n'apparait dans le PV de l'AG décideuse, il ne peut s'agir de charges et les clauses de votre contrat de vente ne sont pas applicables.
C'est évidemment (à redire) une faute du Syndic qui n'a pas géré l'affaire correctement. Donc, c'est à lui de payer. Qui casse paye ! Un Syndic qui engage une dépense qui n'a pas été dûment autorisée (hors urgence) la paye de ses deniers.

Et si le Syndic, toujours rusé, s'est aperçu de son oubli et l'a fait régulariser après, via une résolution, alors c'est le propriétaire au moment de l'AG de régularisation qui doit payer. Le vote de la résolution transforme en charges le montant contesté. Ou alors il vote NON et conteste la charge ensuite.

Par Nihilscio

Bonjour,

J'en reste à ma conclusion première. Vous avez vendu un appartement après avoir informé l'acheteur que la rénovation du système d'accès avait été décidée et entièrement payée par le vendeur.
Il apparaît ultérieurement, après la vente, que le paiement n'avait été que partiel et qu'un complément est demandé aux copropriétaires.
Ce sont les copropriétaires actuels qui doivent verser ce complément au syndicat.
En ce qui vous concerne, le syndic n'a rien à vous demander. En revanche, l'acheteur est en droit de vous demander la somme correspondante sur le fondement de votre obligation de délivrance (article 1603 du code civil).