Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

# Charge travaux entre compromis et vente AG reportée

---
Par bhouin

Bonjour,

Je sollicite vos conseils et avis sur un cas particulier:
- Nous avons signé une promesse de vente pour acheter un appartement le 13 juillet 2022. La signature finale est prévue en fin de mois de septembre 2022. Avant la promesse, nous avons reçu un pre-état daté du syndic qui ne faisait mention d'aucun travaux majeurs (juste des charges courantes à rembourser lors de la signature)
- L'AG devait avoir lieu avant le 1er juillet (exercice comptable clôturé au 31/12/2021) soit avant la promesse, mais a été reportée à mi-septembre
- La clause sur les travaux entre la promesse et l'acte stipule qu'ils doivent être supportés par le bénéficiaire si ce dernier a été mis en mesure d'assister à l'assemblée. La propriétaire nous a envoyé son pouvoir et le projet d'AG où nous découvrons qu'ils vont voter des travaux lourds avec des montants très significatifs qui n'étaient pas mentionnés dans le pre-état daté
Est-ce quand même à nous de prendre en charge les travaux qui seront votés - alors que ceux-ci n'ont jamais été mentionnés avant la promesse et que l'AG aurait dû avoir lieu avant?
J'ajoute que la propriétaire a quand même l'intention de venir à l'AG
Merci pour votre aide

---
Par isernon

bonjour,

votre vendeur a du vous remettre les P.V. des 3 dernières A.G. , mentionnent-ils ces travaux ?

Le pré-état daté n'a pas vocation à mentionner des futurs travaux.

en principe, les charges liés à des travaux sont à la charge de celui qui est copropriétaire, lorsque le paiement est exigé.

salutations

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
A compter de la signature du compromis, le vendeur doit vous donner son pouvoir pour voter à sa place lors d'une AG qui aurait lieu entre le compromis et l'acte authentique.
Même si le vendeur est physiquement présent à l'AG, il n'a plus la possibilité de voter, c'est à vous de voter à sa place.
Ceci vous permet de vous exprimer même avant la signature définitive.

Il est fort probable que les appels de fonds ne seront exigibles (au moins 2 mois après l'AG) qu'après la signature et donc à votre charge.
A moins que vous ne mettiez dans l'acte authentique un accord entre vous et le vendeur pour lui en faire supporter tout ou partie. Dans ce cas, vous payerez le syndic et vous demanderez le remboursement à votre vendeur le moment venu.

Dans ce cas, faites préciser très exactement le montant et la nature des travaux prévus, sinon c'est un litige interminable qui finira au tribunal dans plusieurs années.

---
Par AGeorges

Bonsoir Bhouin,

Pas mal de choses à dire sur la base de vos informations.

1. Un copropriétaire ne peut pas à la fois venir à une AG et donner son mandat à une autre personne. S'il vient, il annule son mandat et vous ne pouvez pas assister à l'AG qui est réservée aux copropriétaires OU (exclusif) à leurs mandataires.
2. Si le propriétaire actuel vote POUR les travaux, c'est lui qui sera engagé. Or, vous ne pouvez pas voter vous-mêmes puisque vous n'êtes pas encore copropriétaires. Normalement, c'est celui qui s'est engagé qui paye. Mais c'est conventionnel. En fait, en même temps que les travaux, sont votés divers éléments connexes dont l'échéancier de financement. Or, le Syndic envoie les appels de charges à ceux qui sont copropriétaires au moment de l'appel.
Si vous avez écrit, d'accord avec le vendeur qu'il prenait en charge les travaux, alors, une fois payés, vous lui demanderez de rembourser selon la convention passée au moment de la vente. Cela fait partie de la négociation.
3. Le pré-état daté ne pouvait pas parler de travaux qui n'avaient pas encore été votés.
4. Méfiez-vous de ce qui est appelé "travaux lourds" par certains. Il peut y avoir beaucoup d'éléments qui vont intervenir comme :
- le montant accumulé du fonds travaux. Si la copropriété est bien gérée, de l'argent est mis dans un fonds spécial, et on s'arrange pour voter des travaux quand on peut les payer sans que cela ne se ressente trop au niveau des charges.
- Si ces travaux ont un rapport avec des économies d'énergies, entre économies déjà réalisées, aides de l'état (conséquentes) et PTZ (dont on paye les mensualités via les économies de chauffage, par exemple, et autres aubergines), le montant réel des travaux peut être fort bas. Chez moi, par exemple, les "capacités financières" pour des travaux d'isolation d'environ 1 million d'euros donneront une variation des charges proche de zéro (Mais il y a peu de gens qui 'comprennent' cela).
Donc, avant de vous affoler, regardez bien de quoi il s'agit.

Globalement, tout de même, il ne parait pas très anormal que ce soit le bénéficiaire des travaux qui les paye, n'est-ce-pas .

---
Par yapasdequoi

Juste une précision :
S'il vient, il annule son mandat
Non, c'est celui qui signe la feuille de présence qui vote.
Ne pas confondre avec "s'il vient, il annule son bulletin de vote par correspondance".
Le vendeur peut être présent "auditeur libre" (il est encore copropriétaire) et ne pas participer aux votes. C'est parfois bien utile pour donner à l'acquéreur en temps réel des informations sur le contexte des différentes discussions.
Je l'ai fait plusieurs fois et il n'y a jamais eu d'objection.

Les conventions entre vendeur et acquéreur sont inscrites dans le compromis et ensuite dans l'acte authentique. Ces conventions ne sont pas opposables au syndic qui ne connait en effet que celui qui est copropriétaire lors de l'exigibilité.

Une petite référence juridique ne faisant pas de mal, voici :
Article 6-2
Création 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

Re,
Non, c'est celui qui signe la feuille de présence qui vote.

Oui, bien sûr. J'avais plus pensé à celui qui ne pense pas pouvoir venir, donne son pouvoir et finalement arrive à se dégager de ses autres obligations.

---
Par yapasdequoi

Voilà. Donc les 2 peuvent être présents, mais un seul votera.

---
Par bhouin

Bonjour,
Un grand merci à tous pour vos messages.
Pour compléter les informations:
- Le PV d'AG de l'an dernier mentionne que l'architecte de l'immeuble va "faire une proposition de mission incluant le ravalement des façades de la courette, les parties communes ainsi que d'autres postes pour un montant de 3000.00 ? HT soit 3600.00 ? TTC qui sera soumis et approuvé par le conseil syndical"
- Dans les travaux prévus à l'AG, il y a la réfection de la toiture, le raccordement du réseau d'assainissement à remettre en conformité et le ravalement de la courette (pour laquelle aucune isolation n'est prévue...)
La copropriété n'a rien fait depuis 15 ans, je trouve ça injuste que nous devions payer pour le passé (et d'autres travaux sont à prévoir l'an prochain). Nous avons demandé à la vendeuse de faire 50/50 sur les travaux mais sans réponse (et la notaire m'indique que légalement elle n'est tenue à rien).
A vous lire je note qu'il y a un enjeu sur la feuille de présence.

---
Par Nihilscio

Bonjour,

Si ces travaux avaient été une surprise, vous auriez pu tenter de vous rétracter sur le motif de l'erreur.

Mais vous étiez informé par le PV de l'assemblée passée que de gros travaux étaient prévus. Comme convenu dans le compromis, comme vous avez reçu le pouvoir du vendeur et que vous devez être le bénéficiaire des travaux, ces travaux resteront à votre charge.

Vous achetez un immeuble dans l'état où il se trouve et au prix qu'il vaut dans cet état. Après rénovation vous seul bénéficierez des travaux et l'immeuble aura pris de la valeur. Il n'y a aucune  injustice.

---
Par yapasdequoi

Vous ne pouviez donc pas ignorer que des travaux seront nécessaires, tôt ou tard.
Il faut vérifier que le prix de vente sur lequel vous êtes tombés d'accord correspond à un bien non entretenu depuis 15 ans. Et si c'est bien le cas, que les travaux à venir soient à votre charge ne sont ni une surprise ni une injustice.

Relisez bien le texte du compromis que vous avez signé :
"stipule qu'ils doivent être supportés par le bénéficiaire si ce dernier a été mis en mesure d'assister à l'assemblée. La propriétaire nous a envoyé son pouvoir"
Donc le vendeur a respecté son engagement, vous ne pouvez pas échapper au vôtre.

L'enjeu sur la feuille de présence est bien maigre ! Le vendeur ne la signera certainement pas (ou alors il est stupide), c'est à vous de la signer en produisant le pouvoir et à vous de voter.
Vous pouvez voter "contre" les travaux, mais rien ne dit ce que la majorité décidera.
Ou bien vous n'y allez pas, mais dans ce cas vous ne pourrez pas vous plaindre non plus : si des travaux sont votés en votre absence, ils seront aussi à votre charge.

Il vous reste donc seulement la négociation amiable avec le vendeur sur la prise en charge de ces travaux, et votre accord éventuel est à formuler précisément comme déjà dit sur l'acte de vente.

---
Par Nihilscio

Négociation amiable ? Le vendeur n'a aucune raison d'accepter de négocier. C'est avant de signer qu'on négocie, ce n'est pas après.

---
Par yapasdequoi

Ce n'est pas impossible... mais le vendeur n'a aucune obligation d'accepter une telle négociation.

---
Par AGeorges

Bonjour Bhouin,

Vous n'indiquez pas le nombre de copropriétaires.
Pour moi, le montant de travaux que vous indiquez n'est pas très important.
Par ailleurs (à vérifier), aujourd'hui, on ne peut plus faire un ravalement ou une étanchéité de toit SANS inclure l'isolation. D'ailleurs, les entreprises se sont pas autorisée à faire un devis de ravalement seul pour un immeuble non isolé.
Ensuite, dès que vous faites de l'isolation, la TVA passe à 5,5%. Vous avez des aides de l'Etat, et vous pouvez demander un PTZ pour étaler la dépense.
Ensuite, je ne vois pas de justification de délai "court" qui permette de refiler le bébé au Conseil Syndical. Et comme, visiblement, en fonction de ce que j'ai dit ci-dessus, le projet me parait fort mal ficelé, on ne peut pas juste lancer le fait que d'autres travaux sont à prévoir, etc. La décision de faire des travaux relève de l'AG. Cette dernière doit être informée correctement pour décider en connaissance de cause.
Tout cela est inscrit dans la loi.

Je plussoie aussi les remarques des intervenants précédents. Le prix de vente de votre projet doit avoir été établi en fonction de l'état d'une Copropriété non entretenue. Vous ne semblez pas avoir d'informations sur le Fonds Travaux qui doit être obligatoire depuis 2014 (ALUR) au moins.

Avec les "papiers" sur la Copropriété que votre Vendeur est supposé vous remettre, vous devriez pouvoir trouver des éléments sur mes questionnements.
Je vous en souhaite donc une bonne lecture (et du courage, c'est pas toujours lumineux !).

---
Par bhouin

Re-bonjour à tous,
La mention du PV d'AG de l'an dernier ne concerne que les frais de mission de l'architecte pour établir un devis (ce que je n'avais pas compris). Le devis proposé au vote de l'AG cette année monte à plusieurs centaines de milliers d'euros - nous avons 10% des tantièmes donc la part du lot concerné s'élèverait à plusieurs dizaines de milliers d'euros.
Nous irons voter contre (ou à minima demander un report pour inclure des travaux d'isolation tant qu'à faire) et essaierons de négocier à l'amiable avec la vendeuse. Merci pour vos éclairages.

---
Par Nihilscio

Quand on missionne un architecte, c'est qu'on prévoit de gros travaux.
Vous n'avez aucun moyen juridique d'obliger le vendeur à prendre en charge les travaux projetés. Vous pouvez toujours essayer de négocier mais il serait illusoire de penser qu'il acceptera ce que vous lui demanderez.

---
Par yapasdequoi

Vous ne pouvez rien "demander" à l'AG. Vous votez pour ou contre (ou abstention)
Lisez attentivement les devis proposés et vérifiez auprès de votre banque si un crédit complémentaire est possible.
Contactez l'ADEME pour avoir des infos sur les aides à la rénovation.

La vendeuse n'acceptera probablement rien, puisqu'il n'y a pas vraiment de surprise.

---
Par AGeorges

Re Bhouin,

Pour information, dans un cas moyen, les aides de l'Etat pour la part correspondant à l'ancien crédit d'impôts est de l'ordre de 25%. Cela dépend aujourd'hui de l'ANAH et est basé sur vos revenus. S'ils sont faibles, c'est plus.
Par ailleurs, votre 'plafond' de base de PTZ (prêt sans intérêt) est de 30.000?. Sur ce plafond, par exemple, un crédit sur 10ans vous fait des mensualités de 250?.
Le montant des travaux devra également être diminué du montant accumulé du Fonds Travaux obligatoire.
Ensuite, pendant 5 ans, vous n'aurez plus à abonder ledit Fonds Travaux (économie : 5% du budget ou plus). Egalement, la Copropriété ne payera plus la Taxe foncière pendant 5 ans.

Sur des travaux de plusieurs centaines de milliers d'euros, tout cela, notamment la TVA à 5,5% a de l'importance. Si votre 'conseil' pour préparer le dossier entraine directement un PPT, sa TVA passera AUSSI à 5,5%.

Tout cela doit faire l'objet d'un plan de financement précis. C'est du boulot, mais le résultat est, le plus souvent très positif. Par exemple, isoler correctement votre bâtiment peut réduire la facture de chauffage de vos charges de plus de la moitié. Donc d'un côté, par exemple, vous payez le PTZ et de l'autre vos charges baissent.

Enfin, le fait d'avoir demandé une étude implique généralement qu'un dossier complet 'entreprises' va être monté par un spécialiste. Ce dossier devra faire ressortir :
- les éléments techniques 'négociables'. Par expérience, ce qui est proposé par les spécialistes est en général nettement supérieur à ce qu'exige la loi. Par exemple sur le coefficient d'isolation à atteindre.
- Les aides de l'Etat, ce qui vous donnera le coût véritable approché de l'opération (...)
Ce dossier, ou une version "technique" sera transmis à des entreprises et vous permettra d'obtenir des devis, de validité réduite. En prévision, la méthode est de planifier une AG extraordinaire pour que l'AG décide. Tout cela est beaucoup trop important pour être refilé au CS.

N'oubliez pas que les vieilles résidence ont l'obligation de répondre à des normes thermiques précises depuis janvier 2018 (il me semble). On parle de RT de l'existant ...

Le sujet est loin d'être épuisé.