



Retraite gardien et nouveau propriétaire

Par Loureed

Bonjour,
J'ai signé mon compromis de vente le 6 novembre, avec présence d'un gardien.
En assistant à une AG le 18 décembre, alors que je ne suis pas encore propriétaire, on m'informe que je devrais payer une indemnité de départ à la retraite du gardien de 10000€, il part en avril et je n'ai pas encore signé l'acte authentique. Un appel de fonds de la part du syndic sans que je sois au courant ni notifié dans le prédate, ni informé lors des visites avec l'agent immobilier, et aucune mention dans les anciens procès verbaux des AG...du départ à la retraite du gardien. Est ce normal?
Merci pour vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,

La décision du gardien de prendre sa retraite est peut-être récente, parfois c'est planifié, parfois pas. Quand une copropriété dispose d'un gardien, c'est un poste important du budget, et doit donner lieu à des questions lors de la négociation entre vendeur et acquéreur.

La prime de départ à la retraite du gardien fait partie de sa rémunération et à ce titre des charges courantes de copropriété.

Le montant n'est pas soumis au vote puisque défini par la convention collective.

Certaines copropriétés bien gérées constituent une provision à l'avance, car c'est un montant qui peut être élevé si appelé sur un seul exercice.

L'appel de fonds supplémentaire est-il dû à un manque de trésorerie ? Ce qui voudrait dire que le budget annuel a été sous-estimé ...

Cet appel de fonds a-t-il été voté ou seulement "envisagé" ?

Et l'AG a-t-elle aussi été amenée à décider de la suite ? embauche d'un remplaçant ? suppression du poste ?

Selon la date de départ effective, et selon ce qui a été voté, cette prime sera à votre charge ou pas.

C'est l'état daté qui donnera les sommes réellement à votre charge. (le pré état daté est seulement indicatif)

Par Marck_ESP

Bonjour et bienvenue

En copropriété, la règle est simple mais parfois injuste : les charges sont dues par celui qui est copropriétaire au moment où le syndic appelle les fonds.

Si l'appel de fonds est envoyé avant la signature de l'acte authentique, il est pour le vendeur.

Si l'appel de fonds est envoyé après la signature, il est pour l'acquéreur.

Par Loureed

Bonjour,

Merci pour vos réponses, je suis encore dans le flou, j'attends une réponse du notaire ..

Je suis entre le compromis et l'acte de vente..je vais recevoir cette semaine la confirmation du prêt par ma banque.

J'ai reçu par la poste le document et une invitation à assister à l'assemblée générale.

Ce que j'aifait, en tant que novice, c'est mon premier achat et pas du tout au fait de la chose.

Ce n'est pas évident tous ses termes..

J'espère que je n'aurai pas à payer ces indemnités à un monsieur que je n'aurai peut-être vu que 2 ou 3 mois.
Son départ est en avril.

Il faudrait donc que le compte rendu de l'AG soit envoyé au notaire avant la signature de l'acte authentique ?
Merci pour votre aide....

Par yapasdequoi

Quelle est le texte de cette résolution ?

Si le départ est en avril l'indemnité sera à votre charge.

Et peu importe la date du PV comme déjà dit : l'indemnité de départ en retraite est légale, donc pas contestable.

Par janus2

Bonjour,

Il est toujours possible de conclure un accord avec le vendeur pour qu'il prenne cette indemnité à sa charge...

Par yapasdequoi

Quand on achète en copropriété, il y a quelques subtilités à connaître sur le fonctionnement.

Lire le règlement de copropriété est essentiel.

La loi de référence est 65-557 avec son décret 67-223.

Vous pourrez lire un rapide résumé ici :

[url=https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/copropriete-les-droits-et-obligations-des-coproprietaires]https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/copropriete-les-droits-et-obligations-des-coproprietaires[/url]

Par Loureed

Merci pour vos réponses...