



Refection des colonnes d'eaux usées en copropriété

Par NINO

Bonjour

Je suis propriétaire, depuis 2021, d'un appartement dans une copropriété qui comportent 6 bâtiments construits en 1960.

Dans mon acte de vente il est stipulé que les travaux votés sur AG précédent l'acquisition sont à la charge du vendeur.

En 2020, suite à des problèmes de fuites sur une colonne d'un des bâtiment, à été voté en AG, sous l'appellation travaux, la mise en place d'un contrat de réfection de colonnes d'eaux usées, pour un montant de 14 000? par an qui sera ajouté au budget prévisionnel de l'exercice 2020 jusqu'à l'exercice 2026 (c'est à dire, des travaux de résinage des colonnes qui sont garantis 10 ans et permettent d'étancher les colonnes sans passer par les appartements et casser les gaines techniques).

J'ai contacté le notaire de la vente, qui me représentait ainsi que le vendeur, pour qu'il obtienne du vendeur le remboursement ses travaux.

Sa réponse est que se sont des frais relatifs à l'entretien courant de l'immeuble et que l'ancien propriétaire n'a pas à me les rembourser, puisque, le syndic lors de la vente n'a fait apparaître aucun travaux déjà votés et non encore appelés.

Cet entretien ne devrait-il pas au vu du montant et par le fait qu'il prolonge la durée de vie des canalisations être considéré comme travaux?

Je vous remercie pour votre éclairage.

Nino

Par isernon

bonjour,

le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel est à la charge de celui qui est copropriétaire au moment où le paiement est exigé.

source :

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

salutations

Par NINO

merci pour votre retour.

Donc, à quoi sert la clause qui engage le vendeur à payer les travaux votés sur AG post mutation dans mon acte de vente?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pourriez vous recopier cette clause de l'acte de vente ainsi que la résolution qui a décidé de ces travaux avec leurs modalités de financement (anonymisés) ?

Ce n'est pas la date du vote qui compte (ça c'était l'ancienne loi) c'est la date d'exigibilité des fonds.

"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 ;"

Par isernon

cette clause engage les parties à votre acte de vente, elle ne concerne pas le syndic qui lui applique le décret de 67-223.

article 6-2 :

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.

article 6-3 :

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

vous devez donc vous arranger avec votre vendeur.

Par NINO

Concernant l'acte de vente de mai 2021 :

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux :

l'acquéreur supporte les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et le cout des travaux votés à compter de ce jour. le vendeur supporte le cout des travaux de copropriété, exécutés ou non, en cours d'exécution, votés jusqu'à ce jour.

Concernant l'AG de septembre 2020 :

question N° 20 :

Travaux : Mise en place d'un contrat de réfection de colonnes d'eaux usées.

Préambule : suite aux problèmes de fuites rencontrés sur l'une des colonnes du bâtiment x, il est proposé au syndicat des copropriétaires de prévoir sur 6 ans la réfection de l'ensemble des colonnes de la résidence. Les travaux de résinage de colonne sont garantis 10 ans et permettent d'étancher la colonne sans passer par les appartements et casser les gaines techniques.

Ainsi il est proposé de se positionner sur le devis de la sté x, annexé à la présente convocation.

L'assemblée générale décide de souscrire le contrat d'entretien avec la sté x pour la réfection de deux colonnes par an pour un montant de 14 988 ? TTC/an.

Ce montant sera ajouté au budget prévisionnel de l'exercice 2020 jusqu'à l'exercice 2026 en charges bâtiments. résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Voici

Par Nihilscio

Bonjour,

Qui doit répondre aux appels de fonds lancés par le syndic n'est pas la question. Le syndic adresse l'appel de fonds à sa date d'exigibilité à celui qui est copropriétaire à cette date. Il ne se préoccupe pas du contenu de l'acte de vente. C'est automatique.

La question porte sur les obligations auxquelles les parties se sont engagées l'une envers l'autre.

Convenir que le vendeur doit supporter la charge de ce qui ne profitera qu'à l'acheteur est une curieuse idée qui est inévitablement source de litiges mais c'est possible et les parties doivent se soumettre à ce dont elles sont convenues même si cela défie le bon sens.

Par Nihilscio

A supposer que les travaux de réfection des colonnes soient de gros travaux qui sortent de la gestion courante, ce sont des travaux qui avaient été votés avant la date de l'acte de vente et qui incombent donc contractuellement au vendeur.

Ce qui peut faire litige est la nature de ces travaux.

Le fait qu'il s'agit de la réfection de l'ensemble des colonnes par une application de résine devant les rendre étanches et qu'ils sont garantis pendant dix ans leur donne un caractère extraordinaire de gros travaux.

Mais le fait qu'ils sont étalés sur six ans, que le contrat soit dénommé « contrat d'entretien » et que les dépenses annuelles correspondantes sont inscrites dans le budget de gestion courante leur donne un caractère d'entretien courant.

Il y a en effet matière à litige.

Mon avis personnel est qu'il faut privilégier ce qui tend à donner à ces travaux un caractère extraordinaire et donc considérer qu'ils sont à la charge du vendeur.

Cela dit, laisser dans un acte de vente une équivoque sur une décision d'assemblée générale prise huit mois auparavant est l'exemple parfait de ce qu'il ne faut pas faire.

Par yapasdequoi

Pour commencer, vous devez sans aucune échappatoire payer au syndic les appels de fonds, en application de l'article 6.2 cité déjà plusieurs fois.

Votre recours est éventuellement contre le vendeur.

Vous pouvez consulter un avocat pour étudier vos chances de vous faire rembourser par le vendeur sur la base de l'acte de vente dont la clause semble en votre faveur, mais rien ne garantit la décision du tribunal. D'autant plus que vous avez eu connaissance des PV des 3 AGs précédant votre achat.

Vous risquez aussi d'engager des frais de justice et d'avocat supérieurs au gain espéré.

C'est vous qui voyez.

Par NINO

Merci à tous pour vos réponses

Par yapasdequoi

Le plus compliqué va être la qualification de ces dépenses qui ont par le vote de l'AG été intégrés au budget prévisionnel des dépenses courantes, alors que le terme de "travaux" en copropriété est réservé aux interventions "hors budget prévisionnel"...

Votre vendeur argumentera certainement sur ce point. Seul un avocat peut vous encourager ou vous dissuader de poursuivre dans cette direction.