



## Prise en compte des travaux de rénovation dans un état date

-----  
Par Phil56

Bonjour,  
J'ai vendu il y a un an mon appartement. Comme l'immeuble fait l'objet de travaux de rénovation, l'état daté a mentionné le montant des travaux qui restaient à ma charge car ces travaux avaient été décidés avant la signature du compromis. Aujourd'hui l'acheteur me dit que l'état daté a sous estimé le montant des travaux qui étaient à ma charge. Je pense de mon côté que notre divergence vient du traitement des aléas. En effet lorsque les travaux de rénovation ont été décidés lors de l'AG des copropriétaires, un montant de 20% d'aléas a été fixé. L'utilisation de ces aléas devait être décidée lors des AG qui se sont déroulés depuis. Il s'avère que jusqu'à la date du compromis, les AG successives n'ont voté qu'une utilisation limitée de ces aléas. Ma question est la suivante: le montant des aléas n'ayant pas fait l'objet d'un vote quant à leur utilisation avant la signature du compromis doit il être déduit du montant des travaux restant à ma charge? Merci de votre réponse

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Quelle est la date d'exigibilité de ces sommes ?  
= avant ou après la vente ?

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

L'état daté porte sur la situation financière à l'égard du syndicat des copropriétaires des lots de copropriété qui font l'objet de la vente indépendamment des clauses du contrat qui n'engagent que les vendeur et acheteur entre eux et que le syndicat n'a pas à connaître.

Ce qui compte à l'égard du syndicat des copropriétaires est la date d'exigibilité des contributions des copropriétaires aux dépenses. Les dates d'exigibilité sont décidées par l'assemblée générale. Le principe est simple : ce qui est exigible avant la date de la vente est dû par le vendeur, ce qui est exigible après est dû par l'acheteur.

Cela étant, acheteurs et vendeurs peuvent convenir entre eux de modalités différentes. Ce que l'acheteur est susceptible de se faire rembourser par le vendeur dépend des clauses du contrat de vente dont vous ne donnez pas le détail.

-----  
Par Phil56

Merci. La date d'exigibilité est après la vente. L'accord avec l'acheteur était que je paye tous les travaux votés par l'AG avant la signature du compromis. Mais ma question porte sur le cas spécifique des aléas.

-----  
Par yapasdequoi

Si cet accord a été formalisé dans l'acte, il faut l'appliquer. Ensuite tout dépend les termes exacts, ainsi que les désignations des travaux.

A priori seuls les montants indiqués dans l'état daté vous seraient réclamés, mais il faut relire l'acte et votre accord avec le vendeur.

Au besoin posez la question à votre notaire.

-----  
Par Nihilscio

La date d'exigibilité étant postérieure à la vente, le syndicat appellera les fonds à l'acheteur.

L'accord avec l'acheteur était que je paye tous les travaux votés par l'AG avant la signature du compromis. Mais ma question porte sur le cas spécifique des aléas.

C'est un type de clause qui est source inévitable de litige et qu'il faut éviter d'inscrire dans un acte de vente. Mais ce qui est fait est fait.

Maintenant il faut tenter de vous accorder sur le prix des travaux décrits dans la décision prise par l'assemblée générale et mentionnée dans l'état daté. On ne peut vous dire plus. A défaut d'accord, il appartiendra à l'acheteur de justifier ses prétentions devant le tribunal qui statuera après expertise.

-----  
Par yapasdequoi

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 Phil56

Merci à vous