



Ravalement demande par syndic

Par Jumenapa

Bonjour,
Ma fille a vendu sa maison située dans un lotissement. La signature définitive est prévue le 25/08/2025.
Le syndic de copropriété via le notaire, réclame une provision de 4000? pour un ravalement de sa maison. Le règlement de copropriété datant de 2004 que nous avons « épluché » de long en large ne fait aucune notion de cela. Les charges sont à jour. Est-ce normal et légal. Le syndic a précisé à ma fille qu'il connaissait un bon artisan pour les travaux. Je précise que les nouveaux acquéreurs du bien n'ont émis aucune réserve sur un potentiel ravalement.
Que va devenir cette provision????

Par Jumenapa

Bonjour,
Merci pour votre rapide réponse.
Ce qui est surprenant c'est que, c'est le notaire qui informe ma fille de la demande du syndic.

Le compromis de vente signé précise « bien vendu en l'état ».

Le syndic a déjà facturé 380? a ma fille pour fournir au notaire un état des charges de copropriété à jour!

La maison a toujours été entretenue dans les règles de la copropriété, aucun travaux extérieurs n'ont été faits hors cadre copropriété en terme de coloris, pas de véranda, extension etc?

Nous sommes stupéfaits et un « tantinet » agacés par cette exigence voir menace qui visiblement pourrait entacher la prochaine signature.

Encore un immense merci.

Belle journée, nathalie

Par yapasdequoi

Bonjour,

NB: Les réponses de Kloe sont celles d'une IA. Méfiance.

En vue de la vente en copropriété, le syndic fournit au notaire l'état daté. Celui ci indique les montants que le vendeur doit à la copropriété :
cf article 5 du décret 67-223.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour chaque lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées aux articles 26-6 et 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

Si le ravalement n'a pas été voté par une AG, ni imposé par le règlement de copropriété, il n'est pas exigible par le syndic.

Par Isadore

Bonjour,

On parle bien d'une copropriété et d'un syndic au sens juridique des termes ?

Pas d'autre chose, comme une ASL ? Comme les ASL sont parfois gérés par des entreprises ayant une activité de syndic professionnel, il est fréquent qu'il y ait confusion.

Par yapasdequoi

Bonne remarque !

Par Nihilscio

Bonjour,

Nous comprenons que la maison est située dans une copropriété horizontale.

C'est une copropriété qui fonctionne selon les règles de la loi du 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret 67-223 du 17 mars 1967 avec cette particularité que le principal, la maison, est, normalement, privatif et que ne sont communs que le sol, la voirie et les espaces verts. Normalement dans une telle copropriété il y a peu de charges. Les ravalements dans une copropriété horizontale sont normalement l'affaire personnelle de chaque copropriétaire, ce n'est pas l'affaire du syndicat.

Il est curieux que le syndic réclame une provision au titre de travaux privatifs qui sortent de l'objet d'un syndicat de copropriété. Des explications sont à demander.

Lors d'une vente, le syndic peut faire opposition sur le prix de vente pour les sommes exigibles. Mais en quoi ces 4 000 ? réclamés sont-ils exigibles ?

S'il ne s'agit pas d'une copropriété mais d'une ASL, le problème est très voisin. L'ASL ne gère pas les ravalements des immeubles compris dans les lots.

Par isernon

bonjour,

si votre bien est une copropriété horizontale régie par la loi de 65, ce n'est pas le syndic qui décide des travaux mais l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires.

des travaux sont-ils prévus dans les P.V. des dernières A.G. ?

Salutations