



Réclamation d'argent au syndic

Par Lyli

Bonjour,

J'ai vendu un appartement en Octobre 2024, la dernière assemblée générale à eu lieu en Juin 2024.
Un budget pour des travaux d'escalier on été voté pour un budget de 50 000?. J'ai payé ma part du à ses travaux au moment de la vente.

Ce qui fait que le nouveau propriétaire n'avait pas à les payer.
La loi est ainsi toutes décisions dans une assemblée générale avant le compromis et la vente, le vendeur co-propriétaire paie le syndic de toutes les décisions de la dernière assemblée générale.

Je viens de recevoir Aout 2025 un mail , ces travaux dans les escaliers n'ont pas encore eu lieu et je viens de recevoir le devis de travaux de ces escaliers pour un montant total de 37 000?.

Le syndic indique qu'il garde la différence d'argent pour d'autres travaux à venir. Ce qui en soi les autres travaux ne me regardent plus et n'ont pas été votés à l'assemblée générale de juin 2024.

Suis je en droit de réclamer l'argent trop versé?
Si oui me revient t'il directement ou il passe par le nouveau propriétaire ou le notaire?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pourquoi et de qui avez vous reçu ce mail ?

selon l'article 6-2 du décret 67-223 :
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.

Vous ne pouvez donc plus rien réclamer, d'ailleurs si le devis réel avait été plus élevé, vous n'auriez pas non plus été redevable du surplus.

Sauf si votre acte de vente prévoyait un accord spécifique à ce sujet entre vous et votre acquéreur.

Par Lyli

merci de votre réponse yapasdequoi!

J'ai reçu le mail par le syndic de copropriété.
Et sur l'acte de vente rien de spécifique d'indiqué par rapport au devis .

Par Urbicande75

Bonjour,

Sur le 6-2 en complément : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

A partir de la vente, le syndic ne vous "connait" plus pour ce lot. Etes vous propriétaire d'un autre lot dans la même copropriété ?

En tout état de cause, c'est à votre acte de vente qu'il faut vous référer pour connaître les modalités conventionnelles sur la répartition des charges, travaux et différents fonds.

Si vous deviez supporter ces travaux, c'est au moment de l'approbation du compte travaux correspondant qu'il faudra faire le bilan. Le fait que le syndic souhaite affecter le trop perçu à d'autres travaux et que l'AG soit d'accord ne vous concerne pas pour ce lot et le bilan sera à faire avec votre acheteur.

Vérifiez également si il y a un seuil mentionné. Dans mon acte, ce sont des clauses que nous pouvions activer à partir d'une différence supérieure à 300?.

Pour des travaux longs, nous y avons renoncé. Le vendeur a payé les provisions et nous avons indiqué que c'était définitif, nous n'avons pas envie de revenir faire les comptes 3 ou 4 ans après (ravalement).

Donc, votre seul recours est de bien relire votre acte de vente concernant ces modalités conventionnelles.

Par Nihilscio

Bonjour,

Suis-je en droit de réclamer l'argent trop versé?

Je ne pense pas mais il y a tout de même un petit doute. Ce qui est curieux est que le syndic vous ait envoyé un message pour vous communiquer le devis et vous informer que le trop-perçu sera utilisé pour d'autres travaux.

La question que vous pouvez légitimement poser est de savoir si la quote-part des 50 000 ? que vous avez versée correspond à une provision ou à une avance. L'écart entre les 50 000 ? prévus et les 37 000 ? effectivement dépensée est important.

Selon l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967, l'excédent des provisions sur travaux décidés par l'assemblée générale constaté après approbation des comptes profite au vendeur tandis que, selon l'article 45-1, les avances sont remboursables.

Une provision constituée pour réaliser des travaux décidés par l'assemblée générale ne peut servir que pour ces travaux. Si elle est utilisée pour d'autres travaux que ceux pour lesquels elle est destinée, ce n'est pas une provision, c'est une avance. Il était maladroit de la part du syndic de vous donner ces détails mais, puisqu'il vous les a donnés, vous pouvez vous en servir dans votre intérêt. Cela dit, l'enjeu ne dépasse pas quelques dizaines d'euros, il vaudrait mieux se garder d'entrer dans un contentieux à l'issue incertaine.

Par Lyli

merci à tous pour vos réponses.