



Solde travaux votés avant acquisition

Par GregoryB

Bonjour,

Je me permets de vous contacter car mon syndic me réclame des soldes de travaux qui ont été votés et réalisés plusieurs années avant mon acquisition.

En effet j'ai acheté mon bien en octobre 2019 tandis que les travaux dont on me demande des soldes ont été réalisés en 2016 (je n'ai pas la date du vote).

Il est important de préciser que le Vendeur du bien était la copropriété. Il s'agissait d'une loge gardien. Le vendeur était représenté par ce même Syndic qui me demande ces montants.

Lorsque j'ai signalé au Syndic que ces travaux n'étaient pas à ma charge mais au vendeur (à savoir la copropriété) celui-ci m'a répondu :

"La répartition des charges courantes comme des charges travaux est imputée sur le compte du copropriétaire au jour de la répartition, qu'il s'agisse d'un solde créditeur ou débiteur.

Votre acte d'achat peut prévoir une clause pour régulariser cette situation avec le vendeur mais vous restez redevable d'un solde débiteur.

Le vendeur n'est plus copropriétaire."

Ce à quoi j'ai pu répondre :

En effet, la loi prévoit que le syndic adresse les appels de charges et travaux au copropriétaire en place jour de l'appel. En revanche, aux termes des conventions prises entre le vendeur et moi le jour de la vente, il apparaît que tous les travaux votés avant la signature du compromis de vente demeurent à la charge du vendeur qui est en l'occurrence le syndicat des copropriétaires.

En effet le vendeur était la copropriété représentée par votre cabinet.

Le syndic est revenu vers moi avec :

Vous devez distinguer :

- Les provisions sur charges courantes ou exceptionnelles exigibles au 1er jour du trimestre ou à date votée en assemblée. Il s'agit des appels de fonds. Ce sont les dates d'exigibilité qui comptent.
- Les répartitions de charges courantes ou exceptionnelles suivant le vote des comptes proposés à l'assemblée, à date de répartition qui peut intervenir plusieurs mois voire plusieurs années après le vote de travaux par exemple.

Cette situation se pose pour tous les acquéreurs de biens

Je suis un peu perdu. Est-ce que le vendeur est en droit de refuser de payer le montant de ces travaux ?

Je vous remercie et vous souhaite une bonne journée.

Cordialement

Gregory