



## Litige sur la clause d'un acte de vente

-----  
Par Plauch

Bonjour

Voici le litige :

le 30 octobre 2020, j'ai vendu mon appartement.

Je l'ai vendu en l'état.

Mais il y avait un problème au niveau des balcons (parties communes)

Des travaux devaient être réalisés, le syndic avait été alerté.

Mais au moment de la vente, aucun vote n'avait eu lieu en AG.

Pour rassurer mon acquéreur (inquiète sur ce point) et dans un souci de transparence vis-à-vis d'elle, j'ai accepté dans l'acte de vente la clause suivante :

"Les travaux convenus à la charge du VENDEUR relatifs à

la réparation de la maçonnerie des balcons, lesquels constituaient une condition de la vente objet des présentes, n'ont pas été effectués à ce jour.

L'ACQUEREUR déclare cependant persister dans son intention d'acquérir, malgré la non réalisation de cette condition.

Ainsi, les parties conviennent expressément d'une indemnité d'un montant de QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (450,00 EUR) euros à prélever sur le prix des présentes afin que l'ACQUEREUR puisse honorer l'appel de fonds du syndic à ce

sujet. Par conséquent, le VENDEUR donne ordre irrévocable au Notaire soussigné de verser ladite somme de QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (450,00 EUR) à l'ACQUEREUR et ce par prélèvement sur le prix.

Il est également convenu entre les parties que si le montant appelé demeure supérieur à ladite somme, le VENDEUR s'oblige à verser à l'ACQUEREUR le complément à première demande.

Dans le cas contraire, à savoir, un appel de fonds inférieur à ladite somme, l'ACQUEREUR s'oblige à rembourser le VENDEUR du trop-perçu.

Etant ici précisé qu'en cas d'appel de fonds, à ce sujet, émanant du syndic dans un délai supérieur à trente-six mois à compter de la prochaine assemblée générale, aucun compte entre les parties ne sera effectué et la somme restera acquise à l'ACQUEREUR."

Près de 2 ans s'écoulent, sans plus aucune nouvelle ni du notaire, ni de mon acquéreur.

Et ce matin, appel du notaire pour me réclamer le surplus des travaux qui ont été votés.

Le problème, c'est que la somme de l'appel de fonds s'élève à 3500?.

A l'époque où j'ai accepté la clause, je l'ai fait sur la base d'un devis présenté par le Syndic. Devis qui a été présenté à moi-même et au notaire. Et l'indemnité de 450? a été calculée sur cette base.

Entre-temps, le Syndic a changé.

Dois-je m'acquitter de cette somme, sachant que :

- Le devis initial a été modifié

- Les travaux mentionnés portent sur "la maçonnerie des balcons" uniquement. Y-a-t-il eu d'autres natures de travaux votés ?

- Le Syndic a changé

- L'agent immobilier qui a vendu mon bien travaillait aussi au Syndic

- L'acquéreur ne m'a tenue informée de rien, a payé, et me réclame maintenant le remboursement

- La clause ne comportait aucune somme maximale. Ainsi, il est facile de me présenter après coup n'importe quel montant à payer...

- Je ne sais même pas si cet appel de fonds couvre la totalité des travaux, ou si l'acquéreur va m'envoyer d'autres "factures" au fil de l'avancée des travaux...

Dois-je payer ? Ou faire un recours ? Ai-je une chance de le gagner ? Sachant que j'ai proposé un arrangement à l'amiable avec l'acquéreur, pour que nous prenions la somme en charge à 50/50. Mais cela ne lui convient pas.

D'avance merci pour votre réponse

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

La clause de votre acte de vente vous oblige à rembourser à l'acquéreur le montant de l'appel de fonds moins 450 euros déjà versés.

Par contre vous êtes en droit de demander des justificatifs : il n'est pas question de déborder de l'objet initial tel qu'indiqué dans l'acte de vente "la réparation de la maçonnerie des balcons". Il faut donc vérifier que l'appel de fonds est bien limité à cet objet et rien de plus.

Toutefois, à moins que vous n'ayez un descriptif plus détaillé, vous conviendrez que c'est assez vague.

Que le syndic ait changé n'a aucune importance dans cette affaire, et l'agent immobilier qui a été l'intermédiaire commercial ne peut pas vous aider non plus.

Vous pouvez vous faire conseiller par votre notaire.

-----  
Par Plauch

Merci beaucoup pour ces éléments de réponse  
Je vais en effet réclamer les justificatifs, et me faire conseiller par mon notaire.  
Bien à vous

-----  
Par Plauch

D'autres réflexions me sont venues après vous avoir lu :

Effectivement, je ne dispose pas de descriptif plus détaillé quant à la nature exacte des travaux indiqués dans l'acte.

A l'époque, il s'agissait juste de reboucher des trous, laissés par une entreprise qui avait purgé la façade.

C'est donc ainsi que j'ai interprété la clause, et c'est ce qui était en jeu depuis le départ.

Du fait de ce "vague" dans la rédaction de la clause, et de l'absence d'un montant maximal indiqué par le notaire, je me demande si celui-ci a réellement rempli son obligation de conseil à mon égard.

J'ai le sentiment aujourd'hui d'avoir signé un chèque en blanc. Et un contrat unilatéral en ma défaveur.

Ce qu'un notaire avisé ne m'aurait probablement pas conseillé de faire.

J'ai également l'impression que l'ancien Syndic a une part de responsabilités : en ne faisant pas de travaux pendant 2 ans, il a laissé s'aggraver l'état des balcons. Et cette négligence a pu entraîner des travaux plus coûteux, ce dont je ne suis pas responsable.

-----  
Par yapasdequoi

Qu'avez vous comme document qui parle de "reboucher des trous" ? On peut imaginer que l'approche initiale était insuffisante. Mais ce n'est pas anormal. Des désordres mal étudiés à l'époque ont été réévalués. bref vous avez accepté de signer une clause trop vague.

Recherchez quand même dans les compte-rendus d'AG et autres échanges si vous pouvez retrouver des pièces en votre faveur.

Le syndic n'y est pour rien, c'est le syndicAT qu'il faut éventuellement assigner pour négligence.

Si le notaire vous a mal conseillé, il faut vous adresser à la chambre des notaires.

Et dans tous les cas consulter un avocat si vous voulez éviter ce "chèque en blanc".