



Ravalement de façade

Par Kyria

Bonjour ,

Je vais acheter un appartement et j'ai une question concernant la demande du propriétaire.

Un ravalement de façade est prévu et il veut qu'on paye la moitié du prix du ravalement. Or, nous avons vu que c'est plutôt au propriétaire de payer pour le ravalement sauf accord avec les futurs acquéreurs. Il insiste pour nous faire payer la moitié et nous nous demandons pourquoi il ne veut pas payer la totalité des travaux. Y a t'il quelque-chose à gagner pour lui ou à perdre pour nous ?

Je vous remercie et vous souhaite une bonne journée.

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est un faux problème. Vous achetez un appartement au prix qu'il vaut dans l'état où il est.

De gros travaux seront prochainement entrepris, qui augmenteront la valeur de l'appartement, et c'est vous qui en bénéficierez.

Le plus logique serait que vous vous entendiez sur un prix de l'appartement en son état présent et que vous preniez le coût des travaux à votre charge. Ce serait d'ailleurs le plus économique pour vous en termes de frais de mutation. Mais la question du prix et des modalités de paiement ne dépend que de la seule volonté des parties. Tout est possible.

Cela étant, ce qu'il faut prévoir est la date à laquelle les appels de fonds seront lancés par le syndic. Le syndic ne s'embarrassera pas à regarder ce que contient votre acte de vente. Il appellera les fonds à celui qui sera propriétaire à la date d'exigibilité des fonds fixée par l'assemblée générale des copropriétaires, c'est la loi. Il faut rédiger l'acte de vente en conséquence pour prévenir tout aléa.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Les travaux de ravalement sont-ils déjà votés ?

Les appels de fonds ont-ils déjà eu lieu ?

Par Kyria

Bonjour, oui !

Par yapasdequoi

OK.

Donc les travaux sont légalement à la charge du vendeur, puisque c'est la date d'exigibilité des appels de fonds qui détermine celui qui paye.... même s'ils n'ont pas encore commencé.

Et le vendeur vous demande de lui rembourser la moitié de ce qu'il a payé ?

C'est à négocier entre vous, la loi n'impose rien de la sorte.

Par AGeorges

Bonsoir Kyria,

Il y a plusieurs aspects à votre question.

D'une part, et bien que vous ne le disiez pas, il s'agit d'un achat en copropriété.

Le ravalement prévu est-il un simple ravalement ou inclut-il une opération d'isolation (il y a des obligations dans ce domaine, et le coût peut-être fort différent) ?

Pour des travaux d'importance, dans une copropriété, il existe diverses sommes de financement. Le fonds travaux existant peut-être sollicités, complété par des appels de fonds spécifiques, des aides de l'état peuvent intervenir s'il y a un aspect isolation, voire un crédit (PTZ notamment) peut être mis en place.

Ce que vous devez considérer c'est que, quelle que soit la nature exacte des travaux, c'est vous qui en bénéficierez, alors que tant l'accumulation dans le fonds travaux que les appels de fonds éventuellement décidés avant votre achat auront été financés par votre vendeur.

Si, en plus, des éléments d'isolation sont inclus, la copropriété va réduire sa consommation d'énergie et c'est vous qui en bénéficierez via des charges réduites.

Pour ces raisons, le demande de votre vendeur est d'autant plus raisonnable qu'il propose de prendre en charge la moitié desdits travaux.

C'est un AVIS.