

Image not found or type unknown



## Travaux et vente appartement

Par **Pauline5400**, le **14/09/2024** à **20:31**

Bonjour,

Je vends mon appartement. Le compromis sera signé la semaine prochaine.

Nous avons eu l'AG ce matin où nous avons appris le souhait des autres copropriétaires de refaire la façade. Il s'avère que nous ne voulons pas faire ces travaux car nous allons partir dans 3 mois et ne "profiterons " pas de ces travaux.

Nous allons donc nous imposer aux futurs devis.

Mais seront nous obligé de payer ces travaux même en s'y opposant ? Si les travaux ont lieu dans 6 mois, qui devra les payer ? Nous ou les futurs propriétaires?

Quelles démarches auprès de propriétaires qui a l'heure actuelle n'ont pas connaissance de ces projets. Nous leur enverrons le CR d'AG mais le compromis sera signé.

Pouvez-vous m'éclairer sur cette situation svp?

Merci !!!

Par **Pierrepaulejean**, le **14/09/2024** à **21:42**

bonjour

si l'AG a eu lieu ce matin, une résolution pour un ravalement a t elle été votée ?

Par **Pauline5400**, le **14/09/2024** à **22:13**

Merci du retour.

Non aucun vote. Juste une consultation des copro pour faire des devis.

Par **beatles**, le 15/09/2024 à 09:09

Bonjour,

Donc vous ne serez pas concerné puisque vous n'auriez rien voté.

En revanche pour éviter tout problème je vous conseillerais de mettre dans le compromis qu'un ravalement de façade est prévu sinon cela pourrait être considéré comme une dissimulation.

De cette façon les acquéreurs, lorsqu'ils seront copropriétaires pourront voter pour ou contre ces travaux ou s'abstenir.

Cdt.

Par **Pauline5400**, le 15/09/2024 à 09:21

Merci de votre réponse.

Mais si les copropriétaires votent à la majorité la semaine prochaine et qu'ils engagent tout de même les travaux même si nous avons voté non. Comment ça se passe ?

Nous aurons voté non mais les devis seront acceptés et les travaux programmés..

Par **Pierrepauljean**, le 15/09/2024 à 09:34

vous dites qu'aucune résolution pour ce ravalement n'a été votée

il ne peut donc pas y avoir une décision la semaine prochaine

ne confondez vous pas votre vote et le vote de l'assemblée générale ?

Par **Pauline5400**, le 15/09/2024 à 09:36

En fait quand il y a une demande de travaux, le syndic nous propose les devis par mail et par mail nous donnons notre accord pour la réalisation des travaux

Lors de l'AG d'hier la demande a été de procéder à des devis. Mais nous savons que les devis vont nous être envoyés et proposés la semaine prochaine. Le vote se fait généralement par retour de mail de l'ensemble des copro

Par **Lingénu**, le 15/09/2024 à 09:49

Bonjour;

Le mode de prise de décision que vous exposez n'est licite que dans les copropriétés d'au plus cinq lots principaux à condition qu'il y ait unanimité. En cas d'opposition, une décision ne peut être prise qu'en assemblée.

Mais cela ne changera pas grand-chose. Les copropriétaires majoritaires en voix pourront décider de gros travaux malgré votre désaccord.

Ce qu'il faut faire est adapter les clauses du compromis qui n'est pas encore conclu pour que le coût des travaux soit pris en charge par l'acquéreur.

Par **Pauline5400**, le 15/09/2024 à 10:02

D'accord merci, je ne suis pas sur que les acquéreurs acceptent que cela soit noté dans le compromis.

Par **youris**, le 15/09/2024 à 10:29

bonjour,

vous informez vos potentiels acquéreurs du projet de ravalement et vous le faites mentionner dans le compromis de vente.

ainsi vos acquéreurs seront informés et le signeront ou pas.

salutations

Par **beatles**, le 15/09/2024 à 10:32

Donc plus de cinq.

Article 41-8 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Les dispositions de la présente section s'appliquent lorsque le syndicat des copropriétaires comporte au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €.

[/quote]

Il faudrait donc que votre budget prévisionnel moyen soit inférieur à 15 000 € sur une période de trois exercices consécutifs.

Plus simplement...

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

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.

[/quote]

Dans votre cas c'est le 2° et vous portez dans le compromis ce que je vous ai déjà suggéré de faire en ajoutant la reproduction de l'article 6-2 [du décret du 17 mars 1967](#).

Par **Pauline5400**, le **15/09/2024 à 10:43**

Oui sachant que dans le compromis reçu ce matin même, c'est indiqué que toutes les dépenses entre signature du compromis et signature acte authentique incombe au vendeur.

Par **beatles**, le **15/09/2024 à 11:10**

Donc, pour éviter tout malentendu demandez lui de rajouter la retranscription de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967.

Par **Lingénu**, le **15/09/2024 à 11:43**

Il faut bien distinguer deux choses, ce que fera le syndic en application des règles de gestion d'une copropriété d'une part et ce qui sera convenu par les parties dans l'acte de vente d'autre part.

1. Le syndic gère l'immeuble sans se préoccuper du contenu d'un contrat qui n'a d'effet que sur les parties. Lorsqu'une somme devient exigible, il en demande le paiement à la personne qui est copropriétaire à la date d'exigibilité.

2. Le vendeur et l'acquéreur s'obligent réciproquement en toute liberté et le syndic n'a pas à se préoccuper du contenu du contrat de vente.

Le compromis n'étant pas encore signé, rien n'est encore fait et tout est encore négociable.

Vous vous êtes entendus avec l'acquéreur sur un immeuble dans l'état où il se trouve actuellement et sur un prix.

Si, entre la date de signature du compromis et la date du transfert de propriété, est décidé la rénovation de la façade, cela augmentera la valeur de l'appartement vendu ce qui ne profitera qu'à l'acquéreur. Il est donc parfaitement sensé que le compromis contienne une clause mettant le coût des travaux à la charge de l'acquéreur.

En pratique, l'acquéreur s'obligera, selon les termes du compromis que vous aurez fait modifier si besoin est, à verser la somme exigible directement au syndic ou à vous la rembourser si vous l'avez remise au syndic.

L'acquéreur n'est évidemment pas obligé d'accepter. S'il refuse, vous aurez à décider soit de rester ferme dans vos prétentions et il vous faudra rechercher un nouvel acquéreur, soit d'accepter de payer le coût des travaux sans modification du prix de vente faisant ainsi cadeau à l'acquéreur d'une valorisation du bien que vous lui vendez.

Outre un tel accord sur la prise en charge de gros travaux, il est d'usage que le compromis oblige le vendeur à donner pouvoir à l'acquéreur pour toute assemblée générale qui se réunirait entre la date du compromis et celle du transfert de propriété : il est sensé de laisser à l'acheteur décider pour ce qui ne prendra effet que pour l'avenir.

Par **beatles**, le **16/09/2024** à **16:53**

Article 6 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu et, sous réserve de leur accord exprès, l'adresse électronique de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu aux deuxième et troisième alinéas de l'[article 23 de la loi du 10 juillet 1965](#). Elle comporte, le cas échéant, l'indication des accords prévus à l'article 26-8 de cette loi.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'[article 20 de la loi du 10 juillet 1965](#) modifiée.

[/quote]

La jurisprudence fait une application stricte de cet article allant jusqu'à ce qu'une mutation soit opposable au syndicat uniquement lorsque le syndic reçoit la notification de cette dernière même si l'acte de vente a été enregistré au SPF.

Donc pour éviter tout problème vous pouvez donner aucune réponse à cette consultation qui réclame l'unanimité pour être adoptée ; mais le mieux c'est de signifier au syndic que vous êtes contre et qu'étant en instance de vente qu'il devrait attendre d'être notifié de la mutation pour lancer sa consultation et que de toute façon vous répondrez toujours que vous êtes contre ou que vous ne répondrez pas.

Mais toujours inclure dans le compromis qu'un ravalement de façade est prévu.

Par **Isadore**, le **16/09/2024** à **18:27**

Bonjour,

C'est du vécu en tant qu'acquéreur : il y avait dans le compromis une clause similaire à celle suggérée par Lingénu. La clause prévoyait que les dépenses de travaux votées entre la signature du compromis et celles de l'acte de vente seraient à ma charge si les vendeurs me donnaient une procuration ou votaient conformément à mes instructions.

Et paf, j'ai eu 1000 euros de frais imprévus parce qu'il a été décidé de changer la chaudière en plein été au cours d'une AGE !

Vos acquéreurs ont la chance de pouvoir prendre une décision éclairée avant de signer le compromis. Prévenez-les au plus vite de ce qui se trame et tâchez le terrain.

Par **beatles**, le **17/09/2024** à **09:13**

C'est exactement ce que nous avons suggéré avec coproleclos dans un sujet qui a été supprimé l'on se demande pourquoi ; c'est à cause de la réponse de Pauline5400 le 15/09/2024 à 10:02 que je ne l'ai pas réitérée :

[quote]

D'accord merci, je ne suis pas sûr que les acquéreurs acceptent que cela soit noté dans le compromis.

[/quote]

Par **Pierrepauljean**, le **17/09/2024** à **10:55**

bonjour

le message de Fructidor a disparu.....

Par **beatles**, le **17/09/2024** à **11:16**

Pouvez-vous nous rappeler, en résumé, son contenu par rapport au sujet.