



charges facturées suite à la vente de mon bien

Par roots333, le 28/12/2009 à 01:25

Bonjour,

En 2008, l'AG des copropriétaires dont je faisais parti a voté la rénovation de la façade de l'immeuble sur base du devis de l'entreprise K (offre du 29.04.2008 d'EUR 127.152,14). Pendant le déroulement des travaux, des suppléments ont été soumis par l'entreprise K et acceptés par les copropriétaires (EUR 5.576,58 le 22.07.2008 et EUR 2.470,55 le 02.10.2008), soit un total de [fluo]EUR 135.199, 27[/fluo].

Le 24.10.2008 (date de l'acte notarié), j'ai vendu mon appartement. A cette occasion, le notaire a contacté le syndic afin de régler les sommes dont j'étais redevable. Entre autre, le montant de EUR 15.142, 32 a été prélevé sur la vente correspondant à 112/1000ème des EUR 135.199,27, montant total des travaux de façade.

Les travaux de rénovation de façade ont pris fin mi décembre 2008.

Le 22.07.2009 s'est déroulée l'AG ordinaire de la copropriété (à laquelle je n'ai bien sur pas participé n'étant plus propriétaire). Parmi les points à l'ordre du jour, la société K était présente afin de donner des explications concernant le coût des travaux réalisés. Le montant final étant d'EUR 169.476,42 soit une augmentation significative d'EUR 34.277, 15 par rapport aux devis. A ce sujet, la société K explique que lors de la visite de chantier pour établir l'offre initiale, il ne leur était pas possible de constater de façon précise les quantités exactes de sous-enduit à réaliser ce qui justifie principalement ce dépassement.

(NB : Ce poste dans le devis était évalué à EUR 1.815 et finalement facturé EUR 26.961 soit +1.300 % et pour autant, aucune communication officielle de ce dépassement n'a été communiquée aux copropriétaires entre l'établissement du devis et la date de cette AG du 22.07.2009).

Cependant l'AG a approuvé ces dépassements.

Ainsi, la société K a envoyé sa facture le 23.07.2009 pour un montant [fluo]d'EUR 169.476,42[/fluo].

Fin juillet 2009, j'ai reçu du syndic une demande de paiement d'EUR 3.839 correspondant à 112/1000ème du dépassement d'EUR 34.277, 15.

Ma question est donc très simple : suis-je redevable de ce montant qui m'est réclamé ?

(que bien évidemment je conteste...)

Merci d'avance pour vos réponses

Cordialement

Par **pieton**, le **02/01/2010 à 18:41**

Bonjour,
Ah, les syndics...

A mon avis (avec réserves) vous ne devez pas cette somme.

Le syndic aurait dû convoquer une AGS dès qu'il a eu connaissance de frais supplémentaires, le délai de convocation est réduit de 21 jours à 5jrs.

Avant l'acte de vente le notaire a demandé au syndic de lui fournir un certificat qui vous a été facturé par le syndic quelques 300€ (voir contrat de ce syndic)

CO006 - La cession d'appartement et les charges de copropriété

Lorsque vous vendez votre appartement, vous devez présenter au notaire un certificat émanant du syndic, ayant moins d'un mois et attestant que vous êtes libre de toute obligation à l'égard du syndicat des copropriétaires.

En fait, ce certificat est adressé par le syndic au notaire chargé d'établir l'acte de vente qui lui en a fait la demande.

- Soit, il en résulte que vous êtes libre de toute obligation à l'égard du syndicat, l'acte de vente est passé sans autre formalité.

- Soit vous ne pouvez pas présenter ce certificat et avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du transfert de propriété

Dans ce délai de quinze jours, le syndic peut former opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Seules les sommes effectivement liquides et exigibles à la date de la vente sont dues. Les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes réclamées qui se trouve seul bloqué.

Si le syndic n'a pas fait son « boulot » c'est son problème.

Si vous êtes en bons termes avec votre acquéreur, profitez du nouvel an pour lui demander s'il a payé le reliquat des travaux (3839€) qu'il a voté le 22/7/09...

Et tenez nous au courant.