



Contestation appel de fonds lié à un nouveau devis postérieur à une vente en copropriété

Par **Bird14567**, le **31/07/2025 à 21:41**

Objet : Contestation d'un appel de fonds supplémentaire lié à un nouveau devis de travaux postérieur à la vente d'un lot de copropriété

Contexte général et chronologie des faits

Je suis ancien copropriétaire d'un lot situé dans un immeuble en copropriété. Ce lot constituait ma résidence principale jusqu'à sa vente.

Avant la signature de l'acte authentique de vente, une assemblée générale de copropriété s'est tenue, au cours de laquelle des travaux de réfection de toiture ont été votés. L'entreprise en charge des travaux a alors été désignée, et un devis a été validé en AG à l'unanimité. En tant que copropriétaire au moment du vote, je suis conscient que ma quote-part de ces travaux m'était contractuellement imputable.

Lors de la vente, une clause spécifique a été intégrée à l'acte authentique :

NANTISSEMENT - CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent de séquestrer entre les mains de Maître YYYYYY, notaire participant.

Intervenant aux présentes et qui accepte, la somme de XXXXX EUR, prélevée sur le prix, à la sûreté du règlement de la quote-part de travaux restant à la charge de Monsieur ZZZZZ suite

au sinistre ayant affecté la toiture le JJ/MM/AAAA.

Événements survenus postérieurement à la vente

Suite à la vente, l'entreprise retenue a fait faillite, rendant caduc le devis initial. Le syndic de copropriété a dû relancer un appel d'offres, sélectionner de nouveaux prestataires et organiser une nouvelle assemblée générale, à laquelle je n'ai pas été convoqué, n'étant plus copropriétaire.

Lors de cette nouvelle AG, les acquéreurs de mon ancien lot ont participé au vote. Un nouveau devis, près de deux fois plus élevé, a été voté. Aujourd'hui, les nouveaux copropriétaires sollicitent de ma part le paiement d'un complément d'appel de fonds de plusieurs milliers d'euros, au-delà des sommes déjà séquestrés.

Questions posées à la communauté juridique

Dans ce contexte, je souhaite recueillir l'avis de professionnels sur les points suivants :

1. Le fait que les nouveaux devis et appels de fonds aient été votés postérieurement à la vente, par de nouveaux copropriétaires, constitue-t-il un motif suffisant pour exclure ma responsabilité quant à la hausse de coût ?
2. La clause de séquestre, dans sa formulation actuelle, permet-elle à l'acheteur ou au syndic de réclamer un paiement au-delà du montant bloqué ?
3. Existe-t-il une pratique ou une jurisprudence précisant si le vendeur reste engagé en cas de remplacement de l'entreprise et doublement du devis initial malgré la clause dans l'acte ?

Je vous remercie pour toute lecture experte que vous pourrez apporter. Toutes vos sources, références ou retours d'expérience seront très utiles.

Par **Pierrepauljean**, le **31/07/2025 à 21:56**

bonjour

la date de l'appel de fonds pour ces travaux était elle indiquée dans le PV de l'AG ?

si oui était elle antérieur à la date de signature de l'acte de vente ?

Par **Lingénu**, le **31/07/2025 à 23:38**

Bonjour,

Il manque un élément essentiel dans votre exposé : quels sont les termes précis du contrat de vente portant sur le coût de ces travaux ?

Par **Bird14567**, le **01/08/2025 à 07:36**

Bonjour Pierrepauljean,

Le premier PV AG (celui qui a eu lieu lorsque j'étais propriétaire) précise que les appels de fonds se feront en janvier, avril et juillet. La vente a eu lieu fin juillet. Mais le syndic a finalement lancés les appels seulement après la vente. Le montant de ces premiers appels correspondaient tout à fait au montant du devis rédigé dans le premier PV d'AG. Le notaire a alors versé les sommes séquestrées. Seulement, l'entreprise a fait faillite, le syndic a relancé un appel d'offre et fait voter un nouveau devis lors du prochain PV d'AG (où je n'étais pas convoqué car plus copropriétaire). Mais les nouvelles sommes (deux fois plus importante) me sont tout de même réclamées, et ce bien au delà du séquestre.

Par **Bird14567**, le **01/08/2025 à 07:38**

Bonjour Lingenu,

Les seuls mentions faites dans l'acte de vente sont les suivantes :
NANTISSEMENT - CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent de séquestrer entre les mains de Maître YYYYYY, notaire participant.

Intervenant aux présentes et qui accepte, la somme de XXXXX EUR, prélevée sur le prix, à la sûreté du règlement de la quote-part de travaux restant à la charge de Monsieur (l'ancien propriétaire) suite au sinistre ayant affecté la toiture le JJ/MM/AAAA.

Par **Yapasdequoi**, le **01/08/2025 à 08:44**

Bonjour,

Vis-à-vis du syndic, vous ne devez rien en vertu de l'article 6-2 du décret 67-223.

Par contre cette convention vous impose de prendre en charge les travaux suite au sinistre

indiqué sans plus de précisions. Elle ne permet pas de vous exonérer de l'évolution du montant de ces travaux.

Pouvez vous en dire plus sur la prise en charge du sinistre par l'assurance ? Il y a peut être un recours de ce côté.

Par **Pierrepauljean**, le **01/08/2025 à 09:14**

il n'y avait pas besoin d'inscrire une mention dans l'acte de vente

les sommes exigibles au titre de ces travaux auraient dues être appelées par le syndic à la date inscrite dans le PV : il faut toujours indiquer une date précise... exemple le 1er juin

A défaut le syndic devait renseigner ces montants dans le questionnaire "état daté"

Par **Yapasdequoi**, le **01/08/2025 à 09:27**

Si rien n'était inscrit dans l'acte de vente, vous seriez en effet libéré et redevable de rien d'autre que des appels exigibles avant la vente (cf l'article cité)

MAis cette clause au contraire vous impose de rembourser à l'acquéreur les dépenses liées à ce sinistre, même si leur date d'exigibilité est postérieure à la vente. Le séquestre n'ayant que la fonction de garantie et n'étant pas limitatif du montant.

Que conseille votre notaire ?

Par **Lingénu**, le **01/08/2025 à 14:51**

L'acte de vente stipule la mise sous séquestre d'une somme en garantie du paiement d'une quote-part de travaux à la charge du vendeur mais rien n'est précisé en ce qui concerne le montant de cette quote-part ni pourquoi elle est à la charge du vendeur. Ce n'est pas sérieux. Chacun interprète naturellement selon ses intérêts. Pour le vendeur ce qui est à sa charge est ce qui a été voté par l'assemblée générale. Pour l'acheteur, c'est le coût réel des travaux. Quelle est la bonne interprétation ? Je n'en sais rien.

Peut se poser la question de l'assurance puisqu'il s'agit d'un sinistre selon les termes de l'acte de vente. Rien n'étant mentionné dans l'acte sur une éventuelle indemnité d'assurance, c'est cadeau pour l'acheteur.

Quand s'est produit ce sinistre ?

S'il est postérieur à la date de l'avant-contrat, l'acheteur ayant acheté l'immeuble en l'état où il était le jour de la conclusion du contrat et le vendeur ayant une obligation de délivrance, la réparation ne doit rien coûter à l'acheteur ce qui implique que le vendeur doit supporter le

supplément de prix.

Par **Bird14567**, le **01/08/2025 à 21:23**

Merci pour vos retours, voilà plus de précisions.

L'assurance prend bien en charge une partie du sinistre, les montants appelés ne concernent que le reste à charge des copropriétaires.

Dans le premier PV d'AG les dates d'appel de sont pas précises (on parle du mois de janvier et pas du 5 janvier par exemple) mais le montant total du reste à charge des copropriétaire était bien mentionné. Puis au lors du dernier PV d'AG il a été multiplié par 2,5.

La date du sinistre remonte à plusieurs années donc le nouvel acquéreur en avait connaissance (si c'était la question).

Mon notaire ne me propose rien, selon lui je suis engagé sur la nature des travaux.

Mais ce qui me rend perplexe c'est qu'une nouvelle AG puisse avoir lieu avec un nouveau vote auquel je ne suis pas convié mais qui m'engage à payé tout de même..

Cela ne constitue pas une modification substantielle de l'engagement initial. Notamment en termes de montant et de prestataire. Le nouveau vote souverain postérieur ne dégage pas la responsabilité du copropriétaire-vendeur ?

Par **Yapasdequoi**, le **01/08/2025 à 22:21**

Il est anormal que vous n'ayez pas été convié à cette nouvelle AG si elle se tenait après la vente.

Est-ce que le notaire a bien notifié l'acte au syndic ?

Pourriez vous préciser des dates et la chronologie ?

Les montants semblent élevés, il serait sans doute utile de consulter un avocat avec tous les documents dont vous disposez.

Par **Lingénu**, le **02/08/2025 à 00:11**

Ce qui me rend perplexe est la clause relative au séquestre qui tombe comme un cheveu sur la soupe. Le contrat est équivoque : on ne sait pas si le vendeur s'est engagé pour un montant déterminé ou pour un résultat à atteindre.

Il faut garder à l'esprit deux principes :

- c'est au créancier, l'acheteur en l'espèce, qu'il appartient d'apporter la preuve de ses prétentions ;
- lorsqu'une clause est ambiguë, elle s'interprète en faveur du débiteur, en l'espèce le vendeur.

Par **Bird14567**, le **02/08/2025 à 08:33**

Voilà la chronologie :

Le sinistre a eu lieu en 2022

Le temps que l'assurance se positionne et que le syndic reçoive des devis, le premier AG a eu lieu en Octobre 2023

Appel de fonds initialement prévu pour janvier, avril, juillet.

La vente a eu lieu fin juillet 2024

Les trois appels de fonds se sont fait en une fois en octobre 2024.

Conformément aux montants évoqués en AG 2023 le syndic a directement requis le séquestre auprès du notaire. (Preuve que le notaire avait bien notifié le syndic).

Décembre 2024 l'entreprise déclare faillite.

Janvier 2025 second AG et vote d'un nouveau montant et d'un nouveau prestataire en mon absence et sans aucune notification à mon égard.

Depuis février 2025 de nouveaux appels de fonds tombent un mois sur deux. (Payé par le nouvel acquéreur pour l'instant car je refuse de payer tant que je ne sais pas si c'est mon devoir).

Par **beatles**, le **02/08/2025 à 08:42**

Bonjour,

Il est tout à fait normal de ne pas avoir été convoqué dans une AG de copropriété dont vous n'étiez pas copropriétaire (article 6 du décret du 17 mars 1967) ; ce qui signifie que le notaire a bien notifié l'acte au syndic.

Votre problème c'est que le syndic avait regroupé les appels en octobre et que par un accord passé avec l'acquéreur vous avez fait séquestrer le montant total prévu au devis conformément aux articles 6-2 (2°) et 6-3 du décret du 17 mars 1967 ; dans votre convention il n'est pas dit que quel que soit le montant définitif des travaux que vous devrez ajuster la somme séquestrée.

Au vu de ces liens :

- [Service-Public.fr](https://www.service-public.fr)

- [ARC](#)

- [PAP](#)

Dans votre cas il s'agit de travaux (devis) votés après la vente et vous seriez donc quitte.

Cdt.

Par **Lingénu**, le **02/08/2025 à 10:07**

[quote]

Conformément aux montants évoqués en AG 2023 le syndic a directement requis le séquestre auprès du notaire. (Preuve que le notaire avait bien notifié le syndic).[/quote]

Cette exigence était très contestable car le syndic ne peut exiger rien d'autre que ce qui est mentionné à l'article 6-2 du décret 67-223 du 17 mars 1967 : les provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel exigibles au moment de la vente. Or, l'assemblée générale n'avait pas fixé de date d'exigibilité.

De deux choses l'une

- soit la provision non encore appelée était néanmoins déjà exigible et alors le syndic devait retenir la somme correspondante sur le prix de vente ;
- soit elle n'était pas encore exigible et, c'est une lapalissade, le syndic n'avait rien à exiger.

Dans les deux hypothèses la demande de mise sous séquestre par le syndic était donc une aberration que le notaire n'aurait pas dû accepter. Le syndic n'a pas à interférer dans un contrat de vente dont les modalités sont librement convenues par les seules parties au contrat. Le syndicat des copropriétaires n'est pas partie au contrat de vente.

[quote]

Dans votre cas il s'agit de travaux (devis) votés après la vente et vous seriez donc quitte.[/quote]

L'article de la revue *De particulier à particulier* dit l'inverse. Une pratique notariale courante est de déroger au décret du 17 mars 1967 : *L'usage chez les notaires : **tout pour le vendeur*** ! Il en résulte que le supplément de prix serait à supporter par le vendeur. Reste tout de même une ambiguïté dans l'acte de vente rédigé à la va-vite qui laisse dans le flou la nature exacte de l'engagement ce qui permet d'invoquer l'article 1190 du code civil : *Dans le doute, le contrat de gré à gré s'interprète **contre le créancier et en faveur du débiteur**, et le contrat d'adhésion contre celui qui l'a proposé*. Mais, pour l'acheteur, il semble qu'il n'y ait pas de doute. Peut-être, mais à lui de le démontrer comme le lui impose l'article 1353 du code civil : *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver*.