



Travaux de copropriété

Par **Lightray**, le **08/12/2014** à **20:03**

Bonjour

Mon syndic me réclame depuis 2 ans le paiement de travaux effectués sur la chaudière de l'immeuble au moment où j'ai acheté mon appartement

Contexte

Ces travaux ont-ils été décidés en urgence lorsque la chaudière est tombée en panne en plein hiver

Ma position

Je conteste ce paiement pour les raisons suivantes:

La panne de chaudière est intervenue alors que je n'étais pas propriétaire

J'ai effectué une visite de l'appartement et des parties communes alors que je n'étais pas passé devant le notaire et l'ancien propriétaire m'a montré les travaux qui étaient en cours et m'a indiqué que ce serait bientôt fini.

Quand j'ai aménagé peu de temps après la signature chez le notaire les travaux étaient effectivement finis

A mon sens leur coût, même s'il s'agit d'une procédure d'urgence, doit être assumé par l'ancien propriétaire au moment de la panne et de la décision d'effectuer les réparations même en dehors d'un vote en AG

Merci de me donner votre avis et de m'indiquer comment je peux le faire acter par mon syndic

D'avance merci

Par **domat**, le **08/12/2014** à **20:43**

bjr,

quand le copropriétaire a vendu son appartement, le notaire a demandé au syndic un état daté établissant les sommes dues par le vendeur à la copropriété et qui est payé par le notaire sur le prix de vente.

le vendeur n'a à payer que les créances effectivement liquides et exigibles à la date de la

mutation.

cela signifie que le vendeur après la vente ne doit plus rien à la copropriété.

dans votre situation, les charges liquides et exigibles après la vente sont à payer par le vendeur donc c'est à vous de payer sauf si l'acte de vente prévoyait d'autres dispositions..
cdt

Par **Lightray**, le **09/12/2014 à 19:54**

Merci de cette réponse claire

Ne peut on néanmoins considérer qu'il y a eu erreur au moment de l'émission de l'état daté
En effet les travaux mêmes en urgence et hors AG ont été décidés et réalisés avant la signature chez le notaire

Il est étonnant que prenant possession de ce bien j'ai déjà un solde débiteur

Ma question est dans cette situation très particulière, est-ce la date de décision des travaux (ou d'exécution) qui détermine la personne qui doit payer?

Dans ce cas l'état daté aurait du faire apparaître cette dépense et en tenir compte

Après tout le syndic a été au plus simple en répercutant ces dépenses exceptionnelles sur la personne présente au moment du courrier

Merci beaucoup de prendre le temps de valider ce point

Cordialement

Par **domat**, le **09/12/2014 à 20:11**

bjr,

sur l'état daté ne figurent que les sommes effectivement dues par le copropriétaire vendeur, c'est à dire exigibles par le syndic par un appel de charges.

donc il est normal que la part des travaux n'y figurent pas.

comme indiqué dans mon précédent message puisque cette créance n'existait pas et n'était donc pas exigible.

ce n'est pas la date de décision des travaux qui détermine le débiteur des charges mais la date du premier appel de charges.

La règle est très simple : les travaux sont dus par celui qui est le copropriétaire au moment où les appels de fonds sont à régler.

comme vous étiez informé des travaux de remplacement de chaudière vous pouviez poser la question de savoir à qui incomberait leur paiement entre vous et votre vendeur.

le syndic n'a pas été au plus simple mais a simplement appliqué la loi.

donc je maintiens la dernière phrase de mon précédent message.

cdt