



Travaux votés après compromis

Par **mookieclem**, le **03/07/2019** à **15:09**

Bonjour,

Nous avons signé la promesse de vente le 09/05/19 à 10h, il se trouve que ce même jour à 11h26, nous avons reçu l'ordre du jour de la prochaine AG par mail.

Comme convenu dans la promesse d'embauche, nous avons attendu de recevoir la documentation papier et avons fait parvenir aux acquéreurs l'ordre du jour de l'AG, la convocation ainsi que les pouvoirs pour nous représenter en AG. Lors de l'AG des travaux de toiture ont été votés pour un montant de 42000€ maximum.

A ce jour, les acquéreurs nous accusent de ne pas avoir fourni l'information avant la signature du compromis, hors nous n'avons pas cette information. De plus, les acquéreurs veulent que nous prenons à notre charge le montant des travaux prévus pour 2021... alors qu'ils ont voté lors de l'AG.

Quel recours avons-nous pour forcer les acquéreurs à signer l'acte de vente ?

Cordialement,

Par **santaklaus**, le **06/07/2019** à **17:23**

Bonjour,

La répartition de la charge financière de ces travaux en cas de vente d'un lot de copropriété est fixée par la loi. Article 6.-2 du décret du 17 Mars 1967. 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. Donc en 2021, ce sera l'acquéreur.

Le vendeur est tenu pour les travaux qui sont à devoir jusqu'au moment où la vente est notifiée au syndic par le notaire, juste après la vente. Quant à l'acquéreur, il doit payer les sommes exigées après la vente.

Cette répartition conduit parfois l'acheteur à supporter le prix de travaux votés avant la vente

en assemblée générale par le vendeur, mais dont le paiement intervient de façon échelonnée ou dans votre cas en 2021.

La répartition prévue par les textes ne s'impose que si vous ne prévoyez pas de l'aménager. Rien n'interdit en effet au vendeur et à l'acheteur de convenir entre eux d'une répartition différente et de rajouter une clause dans le compromis et l'acte de vente sur ce point.

Voici ce qui est le plus généralement prévu :

- les travaux votés avant la promesse restent intégralement à la charge du vendeur;
- les travaux votés entre la promesse et l'acte de vente sont à la charge de l'acquéreur si le vendeur lui donne pouvoir d'assister à l'assemblée à sa place (et quel que soit son vote).

La loi prévoit que le syndic n'a pas à tenir compte de la répartition dont vous pouvez convenir entre vous. Qu'il y ait ou non un accord particulier entre le vendeur et l'acheteur, le syndic appellera les fonds à celui qui est propriétaire au moment de l'exigibilité des sommes. C'est-à-dire auprès de l'acheteur pour les appels de fonds postérieurs à la vente, même si le vendeur s'est engagé à les prendre en charge.

SK

Par **mookieclem**, le **08/07/2019** à **09:28**

Bonjour,

Merci pour ce retour,

Bien cordialement,