



Travaux votés par l'ancien propriétaire

Par **Floraaa**, le **18/04/2013** à **20:57**

Bonjour,
J'ai acheté un appartement en octobre 2009 et l'ancien propriétaire a voté des travaux en avril 2009. Ils ont été réalisés en août 2009. Il a payé sa part selon le devis établi à l'époque. En octobre 2012 le syndicat de copropriété me réclame un supplément disant que le devis initial n'était pas assez élevé. Gros détail : ma part du "supplément" est à peu près égal à 20% du devis total de l'époque alors que je ne possède que 91 millièmes de la copropriété.
Ma question est : est-ce à moi de payer ou bien à l'ancien propriétaire?
Merci d'avance.

Par **wolfram**, le **20/04/2013** à **12:41**

Bonjour Floraaa
A moins que vous ayez passé un accord avec l'ancien propriétaire, C'est le propriétaire au moment où l'appel de fonds devient liquide et exigible qui doit l'honorer.
Eventuellement vous pourriez essayer un courrier à l'ancien propriétaire pour lui signaler ce Pb, mais ce serait un geste de seigneur de sa part.
Et quand bien même y aurait-il un accord au moment de la vente avec l'ancien copropriétaire, le syndic ne doit connaître que le copropriétaire au moment de l'appel de fonds. Les choses sont à régler entre ancien et nouveau copropriétaire.
Désolé, dura lex sed lex.
Michel

Par **Boud**, le **23/04/2013** à **10:12**

Bonjour,
Je suis parfaitement d'accord avec le raisonnement de Wolfram, l'appel qui a été fait est un correctif et c'est celui qui est copropriétaire au moment de l'envoi de l'appel qui

règle. MAIS, je suis surpris que les travaux ayant été achevés en août 2009 n'aient fait l'objet d'un correctif que 3 ans après!!!???

Dans un gestion normale, l'entrepreneur qui achève ses travaux sait à ce moment là si cela à coûté plus cher. Dans l'hypothèse où le syndic reçoit les prétentions de l'entrepreneur, il doit normalement le faire valider par l'assemblée générale au mieux ou bien par le conseil syndical, ensuite il envoi un appel. Ainsi cette histoire aurait dû être réglée en 2010 grand maximum!!

Pourriez vous être plus précise et me dire quelle était la nature des travaux et le montant du devis initial car une augmentation de 20% c'est pas fréquent!!!

Par ailleurs donnez moi les tantièmes exacts de votre lot, vous dites 91 tantièmes mais il me faut le nombre de tantième totaux?

Cordialement

Par **wolfram**, le **23/04/2013 à 10:36**

Bonjour à toutes et à tous

Boud pose beaucoup de questions. Mais l'arrêté des comptes des travaux ne peut être que le fait de l'approbation de ce compte par l'Assemblée générale des copropriétaires et non du Conseil syndical.

Effectivement un dépassement de 20 % du devis initial est important.

Devis mal négocié par le syndic qui aurait dû demander prix ferme et définitif, à moins que l'état de la construction n'impose d'aller à la découverte.

En tout état de cause sans objet avec la question posée : OUI appel de fonds à la charge du propriétaire du lot au moment de l'appel, cauf convention particulière avec le copropriétaire précédent.

Désolé. Et merci pour cette question.

Michel

Par **Boud**, le **23/04/2013 à 11:18**

Bonjour,

C'est dommage que wolfram réponde de la sorte, il me semble que l'intérêt de ce type de forum est d'apporter des réponses aux usagers qui ne connaissent pas forcément le droit sans avoir a contester de manière expéditive les réponses faites par les autres.

Ainsi, wolfran n'a ni lu la question de Folraa ni même lu ma réponse. Floraa pose deux questions, celle de savoir qui devra payer le supplément et la j'ai rendu hommage à la réponse de wolfran qui est exacte, elle pose une autre question qui est de savoir s'il est normal qu'elle paye 20% du devis initial à elle seule.

La qualité d'un juriste, si vous en êtes un, est de tenir compte de tous les éléments portés à sa connaissance parmi lesquelles la date de réalisation des travaux et la date de l'appel (trois ans entre les deux événements.)

Si wolfran avait lu ma réponse, il aurait compris que je parlais d'assemblée générale et/ou de conseil syndical dans le cas d'une régularisation avant l'assemblée générale et ce en 2010. Je soutiens par ailleurs que la validation par l'assemblée générale n'est pas obligatoire dès lors que le devis a prévu un éventuel surcoût, comme les travaux de construction d'où ma demande sur la nature des travaux.

A la lecture de la question de Floraa, j'ai été surpris par les 20 % du devis qui correspondent uniquement sur sa quote part de supplément, c'est pour cela que je demande des compléments et comme je fais ça bénévolement, c'est avec grand plaisir que je renseignerai Floraa. Donc wolfran si vous n'avez envie de répondre qu'à une seule partie de la question, laissez les autres répondre à l'autre partie de la demande.

Ça fait pas mal d'année que je pratique la copropriété et je rappelle très souvent à l'ordre les syndics sur leur comptabilité imprécise.