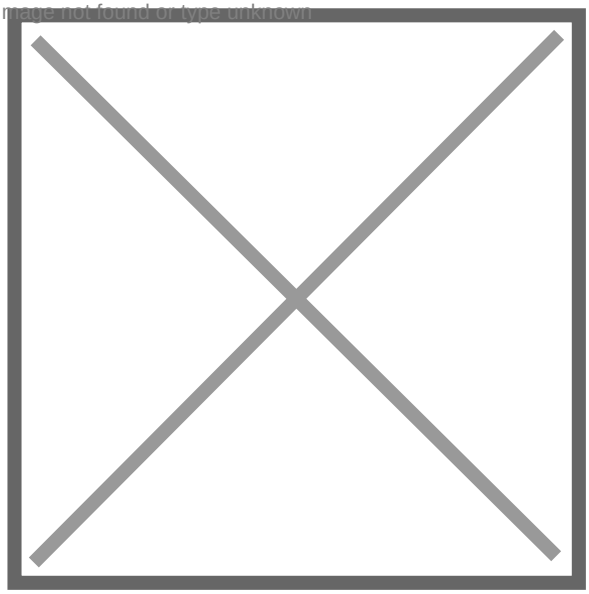
Image not found or type unknown



Probleme charge copropriété

Par **doca**, le **19/02/2019** à **17:59**

BONJOUR
j'ai acheté un appart en copro le 29/08/2016 aucun travaux en cours, aucun votés en AG rien sur l'acte notarial, le vendeur n'a rien signalé
le syndic me réclame aujourd'hui le règlement de travaux de toiture urgence qui ont été réalisé en déc 2015 ... 9 mois avant mon achat d'appartement
est ce légale, dois payer ?
merci de votre aide
doca

Par **Visiteur**, le **20/02/2019** à **00:30**

Bonjour
Il n’est pas rare qu’avant la signature de la vente d’un logement en copropriété, l’assemblée générale ait voté des travaux pour l’année à venir. Le syndic appelle alors au paiement de la somme qui correspond au montant des travaux, qui peut être effectué en une ou plusieurs fois selon un échéancier établi par les copropriétaires. Dans ce cas, c’est au vendeur de payer le montant des travaux, quand bien même les travaux auraient été votés avant la vente et seraient effectués après la vente. L’assemblée générale des copropriétaires décide d’ailleurs de la date d’exigibilité des appels de fonds lors du vote des travaux, et la date d’exécution des travaux ne modifie pas cette règle. Ainsi, les appels de fonds pour travaux exigibles avant la signature de la vente sont à régler par le vendeur, et ceux qui seront exigibles après la vente seront réglés par l’acheteur.
https://www.pap.fr/acheteur/compromis-vente/acheter-en-copropriete-qui-paie-quoi/a1676/travaux-en-copropriete-qui-paie-quoi

Par **doca**, le **20/02/2019** à **09:27**

merci pour votre réponse,en fait le problème est simple le syndic a attribué cette facture a un autre immeuble Fin 2016 en faisant les compte de l’année et vient de régulariser cette erreur cette année et me demande régler cette somme, elle n'a pas été voté assemblé,c'est une réparation d'urgence et le syndic fait la régule avec 3 ans de retard
et n'en démord pas
merci pour votre aide

Par **amajuris**, le **20/02/2019** à **10:20**

bonjour,
le syndic peut et doit engager des travaux en cas d'urgence sans votre préalable de l'A.G. mais il doit convoquer immédiatement une nouvelle A.G.
en application de l'article 37 du décret n° 67-223 du 17.3.67 qui précise:
" Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.
Par dérogation aux dispositions de l'article 35 ci-dessus, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.
Il ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités prévues par le deuxième alinéa de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965."

cette nouvelle A.G. exigée par l'article ci-dessus pour demander des nouvelles provisions a-t-elle eu lieu ?

salutations

Salutations

Par **doca**, le **20/02/2019** à **10:49**

bonjour merci de me répondre, j'avoue que je ne sais plus quoi faire
non il n'y a pas eu d'AG a ce sujet le montant étant inférieur a 1000€ ni avant ni après ce problème , il n'y a par ailleurs pas eu d'approvisionnement préalable ni de consultation du conseil syndical
rien n'a été signalé sur l'état pré daté , ni sur l'acte notarial , mes voisins ont le même problème ont leur réclame la note de chauffage de l'an dernier alors qu'ils n'étaient pas là
foncia prend beaucoup de liberté avec la gestion et nous met la pression pour que l'on paie.
merci pour votre aide précieuse
cordialement doca

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **20/02/2019** à **11:08**

[citation]le syndic peut et doit engager des travaux en cas d'urgence sans votre préalable de l'A.G. mais il doit convoquer immédiatement une nouvelle A.G. [/citation]
Bonjour,
Pas nécessairement, l'AG vote normalement un seuil de prix en dessous duquel le syndic est seul juge...

Par **amajuris**, le **20/02/2019** à **13:33**

Il faut alors supposer qu'en l'espèce, l'assemblée générale a voté une résolution indiquant qu'en deça de 1000 €, le syndic n'a pas besoin d''accord ni du conseil syndical, ni de l'A.G.
les premiers messages de doca indiquaient qu'il n'y avait eu aucun accord de l'A.G ce qui laisse penser qu'un tel accord était nécessaire.
s'il s'agit d'une erreur d'imputation, la demande du syndic es tlégitime sauf prescription qui doit être de 5 ans.

Par **doca**, le **20/02/2019** à **13:59**

Merci pour vos réponses, il est vrai qu'en dessous de 1000€ le syndic peut prendre la décision sans faire une AG
reste à déterminer pourquoi il n'y a pas eu d'information de la part du vendeur, que cela ne figure ni sur l'acte , ni sur l'état daté envoyé par le syndic au notaire, que d'autre part la réparation date de la fin d'année "2015" que dans les mois qui ont suivi il n'y a eu aucune facturation du syndic , que courant 2017 il a facturé cette somme sur un autre bâtiment de la copro et qu'en janvier 2019 il nous demande a nous d régler la somme alors que nous n'étions pas dans les lieux

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés