



## Passation entre copropriétaire

Par **coincoin2016**, le **09/03/2017** à **15:07**

Bonjour,

Nous allons normalement devenir propriétaire le 28 avril 2017.

Les propriétaires actuellement de notre futur appartement nous ont envoyé un recommandé de la convocation au l'AG des copropriétaires du 21 mars.

J'avais vu quelque part que toutes décisions prise en AG avant l'achat du bien étaient à la charge des propriétaires présent durant l'AG mais je ne suis plus sûr.

Voici ma question : est-il judicieux que nous assistions à cette AG alors que nous ne sommes pas encore propriétaires ?

Merci d'avance,

Coincoin

Par **wolfram2**, le **14/03/2017** à **20:21**

Bonsoir

Chaque copropriétaire est tenu, sauf clause contraire dans les titres translatifs de propriété, de payer les charges échues liquides et exigibles pendant le temps où il est propriétaire. De toute manière, c'est leur mandat de représentation que vous ont transmis vos futurs vendeurs. Vous voterez en leur nom. Pour les dépenses de l'exercice dont la fin est à venir, dont vous

aurez à honorer les appels de charge. Un petit Pb à venir. Normalement votre vendeur doit payer l'appel de charges à échoir au 1er avril. Il devrait y avoir un prorata temporis à convenir entre vendeur et acheteur pour les charges courantes. Prenez conseil de votre notaire pour les éventuelles charges pour travaux. Quel est l'état des impayés dans cette copro ??

Bon courage. Wolfram

Par **Lag0**, le **15/03/2017** à **08:10**

[citation]J'avais vu quelque part que toutes décisions prise en AG avant l'achat du bien étaient à la charge des propriétaires présent durant l'AG mais je ne suis plus sûr. [/citation]

Bonjour,

C'est une erreur.

La loi prévoit que c'est celui qui est propriétaire au moment de l'appel de fonds qui paie. Donc même si les travaux ont été votés avant qu'il ne soit propriétaire.

Il est, bien sur, possible de s'accorder autrement, mais cet accord n'est alors pas opposable à la copropriété.

Plus de détails ici :

<http://www.pap.fr/conseils/achat-vente/acheter-en-copropriete-qui-paie-quoi/a1676/travaux-en-copropriete-qui-paie-quoi>

Par **morobar**, le **15/03/2017** à **08:15**

Cette règle est destinée à éluder les effets d'une AG pouvant entrainer des charges futures importantes, alors que l'acquéreur n'est pas avisé de décisions tout juste antérieures à la mutation.

En effet le vendeur doit joindre les 3 derniers PV d'AG.

Mais quid de la dernière réunion survenue après?

Par **wolfram2**, le **15/03/2017** à **12:28**

Bonjour

Afin d'avoir réponses à vos questions, sur Légifrance.gouv.fr vous chargez en leur dernière version la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967. Dans ce dernier texte dans les premiers articles vous trouverez les premières infos confirmant la réponse de Lagù.

Vous y verrez que vous pouvez demander à votre vendeur de vous communiquer le carnet d'entretien ainsi que le diagnostic technique de l'immeuble.

Il serait intéressant que morobar indique les références du texte relatif à la communication des 3 derniers PV d'AG.

Cordialement. Wolfram

Par **morobar**, le **15/03/2017** à **15:32**

[citation]Il serait intéressant que morobar indique les références du texte relatif à la communication des 3 derniers PV d'AG[/citation]

Toujours aussi ignorant et pompeux ?

A votre service

L721-2 du code de la construction et de l'habitat.

C'est le même texte qui dispose sur la fourniture du carnet d'entretien dont personne n'a rien à faire, mais qui permet d'étaler sa science, comme la confiture

Ici:

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIFRANCE000006074096>

Par **wolfram2**, le **15/03/2017** à **18:55**

Bonsoir

Toujours aussi ignorant et pompeux. Ainsi que le dit morobar, je m'aperçois que j'ai donné plus d'informations utiles à connaître que lui les 3 PV d'AG.

Reportez vous au CCH (Code construct° et habitat°) au paragraphe complet des 3 articles 721-1 à 3.

J'espère que l'annonce qui vous a séduits et les infos données lors de la promesse de vente étaient aussi complets que le prévoit le CCH.

Mme PINEL est aussi nuisible à la copro que Mme DUFLOT. Il va falloir, comme le MEDEF demander un allègement des charges administratives de copro. Les syndicats vont encore augmenter le prix de leur contrat. Cela va une fois de plus majorer le coût de l'état daté.

Enfin, le Conseil syndical peut se rendre utile aux copropriétaires en constituant et entretenant un dossier type sur DVD ou CD ROM, ou encore consultable sur un site web.

Cordialement à tous Wolfram

Par **wolfram2**, le **15/03/2017** à **19:01**

Rebonsoir

Un point positif, si tous les documents ne vous ont pas été remis, le délai de réflexion vous permettant de vous désister ne commence que le lendemain du jour où vous aurez tout reçu. Dommage pour la comm du négociateur immobilier.

Cordialement Wolfran

Par **coincoin2016**, le **23/03/2017** à **14:27**

Bonjour,

Merci à tous pour vos réponses !

En effet, lors de notre promesse de vente il y avait bien stipulé : "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). Le vendeur s'engage dans ce cas à lui donner un pouvoir pour le représenter dès qu'il reçoit sa convocation à l'assemblée générale."

Nous avons eu le mauvais réflexe de prendre le même notaire que les cédants...erreur de primo accédant, nous le saurons pour la prochaine fois. J'ai assisté à l'AG du 21 mars et il y a des travaux d'isolation qui ont été voté.

Bien cordialement,

Coicoin

Par **morobar**, le **23/03/2017** à **17:07**

Bonsoir,

[citation]Nous avons eu le mauvais réflexe de prendre le même notaire que les cédants...erreur de primo accédant,[/citation]

Selon les propos que vous avez exposé, il n'y a rien de choquant le notaire semble avoir agit normalement.

Par **nihilscio**, le **24/03/2017** à **00:07**

Cette stipulation est des plus classiques parce qu'elle répond à ce que commande l'équité. Le prix d'achat que vous avez négocié correspond à l'immeuble dans l'état où il est avant le début des travaux, c'est vous qui bénéficiez des travaux et non le vendeur. Pour cette raison, le vendeur vous a laissé voter à sa place.