



Ravalement voté avant promesse d'achat

Par **Maya92**, le 16/01/2015 à 09:38

Bonjour,

je dois signer une promesse d'achat d'un appartement mardi prochain avec une vente à 6 mois. L'AG (à laquelle j'ai assisté avec accord du propriétaire) s'est tenue hier soir et il a été voté le ravalement avec 5 appels de fonds prévus les 01/07/2015, 01/10/2015, 01/01/2016, 01/04/2016 et 01/07/2016. Si je signe la promesse d'achat le 20/01/2015 comme prévu, je serai propriétaire le 20/07/2015.

C'est une information qui va être transmise au notaire au plus vite...! Qui devra payer ces appels de fonds ? Si c'est moi, est-ce que je peux modifier ma proposition d'achat ou, demander un report de ce rdv afin de réfléchir un peu , ou est-ce que cela annulerait tout ? Je suis un peu perdue , car lorsque j'ai signé ma proposition d'achat avec l'agence, je n'avais pas la notion qu'un ravalement devait être voté prochainement.

Par **moisse**, le 16/01/2015 à 11:25

Les appels de fond seront réclamés par le syndic à celui qui est propriétaire au moment de l'émission.

Donc en l'état de votre exposé, seul le premier appel sera réclamé au vendeur.

Vous pouvez prévoir dans l'acte de vente une autre disposition, mais elle ne sera pas opposable au syndic, uniquement à votre vendeur.

Par **Juriste74**, le 16/01/2015 à 11:33

Bonjour,

Un ordre du jour a dû être fixé préalablement à la tenue de l'Assemblée Générale. Un sujet non inscrit à l'ordre du jour peut être discuté en assemblée mais ne peut jamais faire l'objet d'un vote.

Le propriétaire actuel de l'appartement était donc nécessairement au courant de ces travaux de ravalement. Ne vous avait-il pas transmis cet ordre du jour étant donné que vous avez assisté à l'assemblée ? Si ce n'est pas le cas, nous pourrions considérer cela comme une réticence dolosive (mais pas sûr que les tribunaux tranchent en ce sens en cas de contentieux).

En théorie, une offre d'achat vous engage. Mais, en pratique, rien ne vous empêche de modifier votre proposition d'achat ; d'autant plus que les contentieux sont rares avant la signature du compromis de vente puisque vous pourrez valablement vous rétracter durant le délai de rétractation de 7 jours, qui court à compter du lendemain de la réception de la lettre recommandée notifiant la promesse de vente ou du lendemain de la remise en mains propres de la promesse de vente.

Je pense que le mieux est de tenter de renégocier le prix ou alors de demander à ce que soit inscrit, dans la promesse, la prise en charge de ces travaux de ravalement par le vendeur. En cas de refus, rappelez que vous disposez de toute manière d'un droit de rétractation de 7 jours.

Par **Maya92**, le **16/01/2015** à **11:43**

merci pour votre réponse...

j'ai contacté le notaire qui m'a indiqué rédiger une clause travaux stipulant que ceux-ci seront à la charge du vendeur car votés avant la signature de la promesse de vente... en résumé, lors de la signature finale de la vente , le vendeur me paiera les appels de fonds que je réglerai aux dates indiquées...! donc , ils me seront réclamés mais, en fait, remboursés par avance par le vendeur....me voilà rassurée

Par **aguesseau**, le **16/01/2015** à **14:55**

bjr,

votre vendeur est-il d'accord sur ces dispositions qui ne figurent pas sur votre promesse d'achat.

une décision de ravalement ne se prend pas en une seule A.G., cela s'échelonne sur plusieurs années,décision de principe puis établissement de l'appel d'offres puis consultation des entreprises puis choix de l'entreprise, choix des couleurs; donc votre vendeur était informé de ce projet et devait apparaître sur les P.V. d'A.G.

CDT

Par **Maya92**, le **16/01/2015** à **15:11**

...la promesse d'achat n'est pas encore signée...ce sera donc stipulé sur cette dernière...!