

14. STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ – RÉPARTITIONS ENTRE PARTIES

Syndicat de copropriété :

L'Acquéreur reconnaît avoir eu connaissance dès avant ce jour, des pièces suivantes :

- ☐ acte de base, règlement de copropriété, état descriptif de division et, le cas échéant, les actes les modifiant ;
- ☐ dernière fiche synthétique de la copropriété ; Carnet d'entretien de l'immeuble ;
- ☐ procès-verbaux des 3 dernières assemblées générales ;
- ☐ devis de travaux approuvés lors de ces assemblées ; Contrat de syndic en cours ;
- ☐ diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble ;
- ☐ contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité ;
- ☐ ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires ;
- ☐ contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours
- ☐

Les procès-verbaux des assemblées générales susvisés ainsi sont annexés aux présentes.

L'acte de base, le règlement de copropriété, l'état descriptif, accompagnés le cas échéant des actes les modifiant ainsi que le carnet d'entretien ont été remis en main propre à l'acquéreur qui le reconnaît expressément.

L'Acquéreur reconnaît avoir reçu toute explication au sujet de ces pièces et de leur contenu.

Répartition des budgets et charges de la copropriété entre parties

Conformément à la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'Acquéreur du Bien est solidairement tenu avec le Vendeur des charges restant dues au titre de l'exercice clos et des mois de l'exercice en cours.

Les Parties conviennent qu'une telle disposition ne vaut cependant qu'à l'égard du syndicat des copropriétaires et de la copropriété au sein duquel se trouve le Bien.

Les Parties conviennent entre elles que le Vendeur supportera l'ensemble des charges dues pour toute la période allant jusqu'à l'entrée en jouissance réelle de l'Acquéreur telle que définie ci-dessus.

L'Acquéreur supportera pour sa part les charges de copropriété à compter du jour de son entrée en jouissance. Chacune des Parties paiera les charges lui incombant directement auprès du syndic de la copropriété.

Les Parties conviennent également qu'en cas de paiement effectué par l'Acquéreur au syndic de la copropriété et au titre de la solidarité indiquée au premier paragraphe ci-avant, le Vendeur s'engage à rembourser intégralement et sans délai l'Acquéreur pour les sommes versées par ce dernier et qui incombent normalement au Vendeur conformément à ce qui a été convenu entre les Parties dans le présent compromis de vente. Les intérêts de retard au taux légal augmenté de 2 points de pourcentage courent automatiquement et sans mise en demeure à partir du décaissement de la part de l'Acquéreur, ceci à défaut de remboursement intégral par le Vendeur dans les 15 jours de la demande de remboursement par écrit de la part de l'Acquéreur.

Convention des parties sur les travaux de la copropriété

Le Vendeur conservera à sa charge le paiement des travaux votés par l'assemblée générale des copropriétaires jusqu'au jour des présentes, que ces travaux soient exécutés ou non, l'Acquéreur supportant seul le coût des travaux qui seront votés postérieurement à ce jour.

Toutefois, pour l'application de cette clause, les Parties conviennent ce qui suit :

- en cas de réunion d'une assemblée des copropriétaires entre le jour des présentes et le jour de la réalisation de la vente objet des présentes, le Vendeur s'oblige à transmettre à l'Acquéreur, par lettre recommandée avec avis de réception ou par remise en mains propres contre récépissé, au moins huit (8) jours avant celle-ci, la convocation, l'ordre du jour et les annexes.
- l'Acquéreur pourra alors, à son choix, donner des instructions écrites au Vendeur qui devra, dans ce cas, assister à cette assemblée, ou s'y faire représenter, à l'effet d'émettre un vote conforme à celles-ci, ou demander au Vendeur de lui donner mandat à l'effet de le représenter à l'assemblée et d'y prendre toutes décisions relatives aux travaux.

Si le Vendeur ne respectait pas ses engagements ci-avant détaillés, la charge des travaux votés avant la réalisation de la vente serait supportée intégralement par lui, l'Acquéreur ne supportant que le coût des travaux votés après la réalisation de la vente par acte authentique.

Le Vendeur déclare qu'il n'a reçu à ce jour aucune convocation à une assemblée générale.

Les Parties reconnaissent avoir été averties que l'exécution des conventions qui précèdent demeurera inopposable au syndicat des copropriétaires, par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

Convention des parties sur les procédures de la copropriété

L'Acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du Vendeur dans les procédures pouvant être révélées concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat du comportement du Vendeur. En conséquence, le Vendeur déclare par la présente se désister en faveur de l'Acquéreur du bénéfice de toutes sommes relativement au Bien qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre.

Travaux urgents décidés par le syndic

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'y a pas de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'ensemble immobilier au sein duquel se trouve le Bien qui auraient été décidés par le syndic.

Au cas où, avant la signature de l'acte de vente, le syndic fait procéder de sa propre initiative, dans le cadre des dispositions de l'article 21 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, à des travaux d'urgence nécessaires à la sauvegarde de l'ensemble immobilier au sein duquel se trouve le Bien, les Parties conviennent dès à présent que le coût définitif de ces travaux sera exclusivement supporté par le Vendeur.

Cette convention particulière n'est toutefois pas opposable au syndicat des copropriétaires.

Trop ou moins perçu sur provisions

Les Parties conviennent, dans le cas où, lors de l'approbation des comptes, il est révélé un trop ou moins perçu sur provisions, que la somme correspondante sera portée par le syndic au crédit ou au débit du compte de celle des Parties qui sera copropriétaire au moment de l'approbation des comptes.

Convention de règlement entre les Parties

L'Acquéreur versera au Vendeur, le jour de l'acte notarié de vente du Bien, la somme correspondant au prorata des charges/avances sur charges du trimestre en cours dont le paiement aura été appelé par le syndic et réglé par ce dernier. Ce paiement au titre des charges sera effectué à titre définitif entre les Parties, et ce quel que soit le décompte définitif des charges sur l'exercice en cours et l'exercice antérieur s'il n'est pas clôturé.

Le Vendeur s'engage à rembourser à l'Acquéreur tous appels de fonds concernant le règlement de travaux dont la charge incombe au Vendeur en vertu de la convention susvisée. Les intérêts de retard au taux légal augmenté de 2 points de pourcentage courent automatiquement et sans mise en demeure à partir du décaissement de la part de l'Acquéreur, ceci à défaut de remboursement intégral par le Vendeur dans les 15 jours de la demande de remboursement par écrit de la part de l'Acquéreur.

Si l'état à recevoir du syndic venait à révéler l'existence d'une cotisation annuelle à un fonds de travaux, ces sommes sont rattachées aux lots et sont définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

En outre, si l'état à recevoir du syndic venait à révéler des avances que le Vendeur détiendrait à l'encontre du syndicat des copropriétaires, l'Acquéreur s'engage à en devenir cessionnaire auprès du syndicat en les couvrant selon les instructions fournies par le syndic.