



Obligations vendeur et carnet d'entretien

Par **leocadie**, le **09/03/2011** à **14:14**

Bonjour,

J'ai vu que le carnet d'entretien d'un immeuble était obligatoire depuis 2001 et géré par le syndic. Aujourd'hui, je suis sur le point d'acheter un appartement dans une copropriété et j'ai l'a chance que l'agent par laquelle j'effectue mon achat soit aussi le syndic de l'immeuble. Néanmoins, quand je demande le carnet d'entretien, l'agence me répond d'abord qu'il n'y en a pas puis qu'en fait il est en cours de confection (!!).

Ayant récemment vendu moi-même un bien, j'ai vu que le compromis faisait mention de ce carnet d'entretien. Mes questions sont donc les suivantes :

Suis-je en droit d'exiger ce carnet auprès du syndic ou du vendeur ?

Qu'est-ce que je risque si je signe un compromis sans avoir vu ce document ?

Quelles mauvaises surprises puis-je rater ?

En même temps, je ne voudrai pas louper la vente pour de la paperasse sauf si cela engage ma responsabilité.

Merci à l'avance

Bonne journée

Par **armoricaine**, le **14/04/2011** à **18:22**

Bonjour,

vous avez le droit d'exiger ce carnet d'entretien qui est obligatoire.

Tout candidat acquéreur doit pouvoir consulter ce document.

Si ce document n'est pas porté à votre connaissance, votre responsabilité ne sera pas engagée. Demander au notaire de stipuler dans l'acte que vous n'avez pu avoir accès à ce document.

Cordialement,

Par **leocadie**, le **26/04/2011** à **11:10**

Merci pour cette réponse. Depuis, j'ai compris qu'il n'y avait effectivement pas de carnet d'entretien car le syndic vient de reprendre la gestion de l'immeuble suite à la défaillance de

l'ancien syndic qui a été révoqué par les propriétaires.

Par conséquent, j'ai précisé sur le compromis que je ne l'avais pas vu. Le vendeur m'a assuré que je pourrai le voir lors de la signature chez le notaire. S'il n'y est pas, je le ferai effectivement préciser. Ce que j'aimerais savoir c'est de quoi vous parlez quand vous dites "votre responsabilité ne sera pas engagée". La responsabilité de quoi ? Qu'est-ce que je risque de découvrir dans ce carnet ? Y a-t-il des choses qui pourraient me faire changer d'avis sur mon achat ?

Par **Evapaul**, le **30/03/2024** à **10:11**

Bonjour

Sur le point de signer l'acte définitif pour l'achat de l'appartement dont je suis locataire

Le carnet d'entretien est signalé dans son titre comme étant "NON CONFORME"

Qu'en penser ?

Merci

Par **Visiteur**, le **30/03/2024** à **10:36**

Bonjour,

Il faut savoir de quelle non conformité il s'agit.

Voici le décret qui précise le contenu du carnet d'entretien.

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000005631026>

Par **Pierrepaule**, le **30/03/2024** à **10:54**

bonjour

je suppose que vous avez choisi VOTRE notaire pour vous assister dans cette transaction

il est indispensable de lui transmettre tous les documents et lui demander des explications

si vous n'avez pas encore choisi votre notaire, faites-le dans les plus brefs délais

Par **Evapaul**, le **30/03/2024** à **14:29**

Merci pour vos réponses

C'est mon notaire qui m'a envoyé le carnet d'entretien avec pour titre "non conforme" en vue de la signature de l'acte de vente définitif

Et l'état daté signale "2 procédures en cours"

Par **Visiteur**, le **30/03/2024 à 14:32**

Ce serait mieux d'en savoir plus avant de signer.

Avec aussi peu d'infos difficile de vous dire si le risque d'ennuis est élevé ou pas.

Par **Evapaule**, le **30/03/2024 à 15:42**

Dans les 2 procédures en cours qui figurent sur l'état daté :

1/ Un impayé datant de 10 ans et dont le résultat du procès est attendu au 24 avril 2024 !!!

2/ Et un problème de compteur électrique dangereux à déplacer : le président du syndic pense que le but de ce déplacement est de récupérer une place de parking + grande

Le voisin , non copropriétaire , n'a , nous dit - il aucune procédure en cours , il n'a jamais rien reçu en ce sens

Concernant le "Carnet d'entretien" sur 8 pages le président répètent 3 fois les mêmes choses , évoquant encore ces 2 procédures et l'existence de lots non conformes pour lesquels le notaire nous a précisé qu'il y avait prescription (+ de 30 ans)

Par **Visiteur**, le **30/03/2024 à 15:51**

Vous êtes informé. Vous ne pourrez pas exercer de recours contre le vendeur à ces sujets.

C'est à vous de décider si vous achetez en toute connaissance de cause.

Par **Evapaule**, le **30/03/2024 à 16:10**

Le notaire peut il donc , sans problème , accepter de nous envoyer en LR /AR

-1 carnet d'entretien dit : "NON CONFORME "

et accepter qu'il figure sur l'état daté :

-une procédure qui n'existe pas ?

immense merci pour le temps que vous m'avez consacré et vos réponses

Evelyne

Par **Visiteur**, le **30/03/2024** à **18:07**

Le notaire retranscrit ce qu'on lui fournit.

Le but c'est de vous informer.

Après c'est vous qui décidez de la suite.

Par **Pierrepauljean**, le **30/03/2024** à **18:08**

président du syndic cela n'existe pas

voulez vous parler du président du conseil syndical ?

Par **Visiteur**, le **30/03/2024** à **18:40**

C'est bizarre que les pensées du président du CS soient mentionnées dans l'état daté... mais on voit de tout.

Par **Evapauale**, le **31/03/2024** à **03:02**

Le Syndic de copropriété (bénévole mais qui est rémunéré 4000 euros / an pour 11 lots)

Ce n'est pas un "président" : je me suis mal exprimée

"Etat daté " : le notaire a eu du mal à obtenir un état daté qui convienne : elle a dû fixer un rendez-vous au syndic pour expliquer ce qu'elle voulait car le premier état daté fourni allait "dans tous les sens" dit-elle

Encore MERCI

Evelyne

Par **Visiteur**, le **31/03/2024** à **09:00**

Un syndic bénévole est rarement rémunéré... Préparez vous à des charges élevées et à envisager un changement de syndic.

Par **Evapaule**, le **31/03/2024** à **09:08**

Encore merci

Dés la signature de l'acte de vente , nous allons demander des devis

Nous espérons convaincre les 10 copropriétaires de chager de syndic

Par **Pierrepauljean**, le **31/03/2024** à **09:22**

voire syndic non professionnel est rémunéré plus cher qu'un syndic professionnel