



Administrateur provisoire injoignable

Par **piccin pierre**, le **04/05/2018** à **05:53**

Bonjour,

Je reviens sur ce forum afin de faire part de mon expérience quant à la nomination d'un administrateur provisoire pour la gestion de la copropriété dans laquelle je suis copropriétaire.

Il y a 1 an et demi, suite à la défaillance d'un ancien syndic bénévole au sein de la copropriété, un administrateur provisoire a été désigné.

Une première fois désigné pour un an par ordonnance du TGI, lui donnant les pouvoirs du syndic et avec pour mission d'organiser une AG afin de nommer un nouveau syndic.

Pendant toute la période, l'AP s'est révélé injoignable, tant par téléphone, que par mail ou courrier postal. Il n'a fait que réalisé un appel de fonds.

Un an plus tard, aucune AG n'ayant été organisée, l'administrateur provisoire a été reconduit par le TGI avec cette fois ci les pouvoirs du syndic et de l'AG (art 29-1 loi du 10 juillet 1965).

L'AP se révèle toujours injoignable, impossible à contacter, et ne répond pas aux courriers, même recommandés. C'est insupportable...

Que faire ?

Aujourd'hui je souhaite vendre mon bien, et j'ai besoin pour cela des documents relatifs à l'état de mes comptes et de la copropriété. Mais sans réponse de sa part, la vente risque d'être bloquée...

Merci pour votre aide...

Par **Visiteur**, le **04/05/2018** à **10:43**

Bonjour,

et le TGI dit quoi ? L'avez vous contacté ?

Par **santaklaus**, le **04/05/2018** à **15:26**

Bonjour,

Sauf erreur de ma part, tout est dit à l'article 20 alinéa 1 de la loi du 10 Juillet 1965.

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>

SK

Par **piccin pierre**, le **04/05/2018 à 15:40**

Merci pour ton aide santaklaus, mais j'avoue que je suis un peu perdu face à ce document de 30 pages...

Par **santaklaus**, le **04/05/2018 à 18:08**

Bon OK admettons bien qu'il s'agit de lire uniquement l'article 20 alinéa 1 de cette loi.

Normalement, c'est au Notaire, et non à vous, de transmettre au syndic ou à l'Administrateur provisoire dans votre cas le questionnaire de l'Etat daté.

L'a t'il fait ?

SK

Par **piccin pierre**, le **04/05/2018 à 18:36**

Merci à vous.

J'ai pris contact avec le notaire en vue d'un rendez vous pour la signature du compromis de vente. Il m'a expliqué que pour ce faire, il fallait, entre autre, lui fournir un pré état daté (loi alur apparemment). Sans cela, le délai légal de rétractation de l'acquéreur serait reporté jusqu'à réception de ce document. Donc aucune certitude pour moi de mener la vente à son terme.

Il m'a proposé de contacter lui même l'administrateur provisoire avant le rendez vous de signature. Mais j'ai des doutes quant à l'efficacité de cette solution. L'administrateur est aux abonnés absent depuis le début. A croire qu'il a intérêt à tout faire capoter.

Par **santaklaus**, le **04/05/2018 à 19:51**

RE

Qui doit établir le nouveau pré-état daté ?

Contrairement à l'état daté qui est un document que le syndic est légalement tenu d'établir

entre le compromis et la vente définitive, aux frais du vendeur, vous n'avez pas l'obligation de faire appel au syndic pour établir le pré-état daté. Vous pouvez le remplir vous même.

Une réponse ministérielle l'a d'ailleurs confirmé en rappelant que les données à transmettre ont été simplifiées afin de permettre au copropriétaire vendeur de trouver ces informations dans les éléments qu'il possède, sans qu'il soit obligé de recourir au syndic.

Et l'état daté ? Ce document est en revanche à établir par le syndic. Contrairement au pré état-daté à fournir dès la promesse de vente, l'état daté est à fournir au moment de la vente définitive qui a lieu en moyenne trois mois après la signature du compromis de vente.

Obligatoirement établi par le syndic, aux frais du copropriétaire vendeur, le coût de l'état daté est prévu dans les prestations particulières qui sont listées dans le mandat de syndic.

Laissez le Notaire contacter l'administrateur, c'est son job.

SK

Par **piccin pierre**, le **05/05/2018** à **06:20**

Merci bcp pour cette réponse ! Elle me redonne un peu espoir !

Simplement, je ne suis pas sûr d'être en mesure de fournir moi-même les informations contenues dans le pré-état daté.

En effet, les comptes de la copropriété n'ayant pas été tenus et transmis par l'ancien syndic bénévole et défaillant (ce qui a conduit à la désignation de l'administrateur provisoire), je ne possède que peu de documents concernant les comptes, les dettes éventuelles de la copropriété...etc

Par **santaklaus**, le **05/05/2018** à **07:22**

Re

Sur ce point, je suis d'accord, certains éléments financiers sont en possession de l'Administrateur. Néanmoins, à l'aide de la dernière convocation d'AG, vous prenez les montants figurants dans les Annexe 1 à 5.

Pour vous aider vous prenez RV avec votre Notaire, pour remplir l'Etat Pré daté. Et à défaut de connaître la somme précise, le Notaire indiquera " pour mémoire". Il faut bien trouver une porte de sortie. Sur internet, se trouve des modèles de l'Etat Pré daté.

Quant à l'Etat daté, c'est le job du Notaire que de prendre contacte avec l'AP.

Est ce clair pour vous ?

SK

Par **piccin pierre**, le **05/05/2018** à **11:16**

Oui c'est très clair. Merci vraiment, votre aide est précieuse.

Malheureusement je ne dispose que de très peu de documents depuis 2015.
Le dernier appel de fonds de l'ancien syndic date de 2014 (mon compte était créditeur à cette époque).

Depuis, pas d'assemblée générale.

L'administrateur a été nommé fin 2016. En mars 2017, il a procédé à un appel de fonds, sur la base des derniers comptes tenus de 2014.

Voilà les seuls documents en ma possession.

Par **santaklaus**, le **05/05/2018** à **11:34**

Re

Donnez le tout au notaire, et il indiquera "données 2014".

SK

Par **piccin pierre**, le **12/05/2018** à **04:06**

Rebonjour,

Je reviens vers vous au sujet de cet administrateur provisoire injoignable et qui ne répond pas à ma demande de pré état daté.

Je ne dispose que de très peu de documents concernant les comptes actuels de la copropriété. L'administrateur provisoire a réalisé un premier appel de fonds en 2017 sur la base de celui de 2014 réalisé par l'ancien syndic bénévole (la période 2015 à 2016 n'ayant pas été administrée).

Mais depuis, j'imagine que je suis également redevable de ses honoraires (chers) et des créances (eau, électricité des communs...)

Sans renseignements fournis par l'AP, comment le notaire peut-il y voir clair ?

Merci d'avance

Par **piccin pierre**, le **12/05/2018** à **04:08**

Pensez vous que je puisse obtenir satisfaction en me présentant directement dans les bureaux de l'AP et en demandant à lui parler en vis à vis ?

Je me dis que s'il ne répond pas, c'est sûrement qu'il a des tas d'autres formalités à régler, que je suis noyé au milieu de pleins d'autres affaires et que je suis loin d'être sa priorité...