



Etat daté de compte de copropriété en vue d'une vente

Par **piccin pierre**, le **21/04/2018 à 05:50**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement à Aubervilliers (93).
La copropriété est en difficulté et est gérée par un administrateur provisoire qui ne répond jamais à nos sollicitations : Il demeure injoignable par téléphone, et ne répond ni aux courriers, ni aux mails.

Sa seule communication réside dans l'envoi d'appels de fonds, sans autres explications.

Je souhaite vendre mon bien. Pour se faire j'ai besoin d'un état daté des comptes de copropriété associé à mon logement.

Je demande donc, par LRAR, à l'administrateur de m'adresser ce document afin de le présenter devant le notaire.

Mais si, comme à l'habitude, celui-ci ne consent pas à répondre à ma demande, comment cela se passe chez le notaire ? La vente peut-elle être bloquée pour cette raison ?

Le notaire peut-il me demander de verser une somme forfaitaire (sans autre informations sur l'état de mes comptes).

Quelles sont mes voies de recours ?

Merci infiniment pour vos réponses précieuses.

Par **santaklaus**, le **21/04/2018 à 10:00**

Bonjour,

Cela dépend du rôle de l'administrateur judiciaire. Il ne peut répondre au notaire que s'il a reçu "mission de syndic" de la part du juge : est ce le cas ? Quelles sont ses missions ?

Les cessions à titre onéreux de lots de copropriété sont réglementées par l'article 20 de la loi, complété par les articles 5 et 6 du décret du 17 mars 1967.

Avant la vente, le cédant ou son mandataire (notaire) requiert du syndic la délivrance d'un état daté (questionnaire syndic) et d'un certificat attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat. Ce certificat de l'article 20 fera apparaître la situation du compte individuel du copropriétaire et, le cas échéant, le montant des dettes liquides ou exigibles.

En l'absence de certificat attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, la vente doit être notifiée au syndic dans les quinze jours à compter de la date du transfert de propriété, ce qui fera courir le délai imparti au syndic pour faire opposition sur la libération du prix de vente.

L'acte de vente peut théoriquement être passé alors même que l'état daté ou le certificat dont il est parlé ci-dessus n'a pas été obtenu : mais le danger est alors que ni le vendeur ni l'acquéreur ne sachent exactement quelles sont les sommes qui peuvent leur être respectivement réclamées par le syndicat. Ils ne peuvent alors prendre des accords pour en répartir la charge. D'où un risque de contentieux ultérieur.

En l'absence de syndic, le questionnaire syndic ne peut être obtenu et la notification au syndic ne peut être réalisée.

SK

Par **piccin pierre**, le **21/04/2018 à 14:08**

Oui, l'administrateur judiciaire a reçu mission de syndic, et il vient même d'être prolongé par ordonnance du juge avec les pouvoirs de l'assemblée générale.

Problème il ne répond jamais aux courriers, mails et appels.

Dès lors ma demande écrite par LRAR de recevoir un état daté des charges de copropriété n'est pas sûre de trouver réponse dans un délai raisonnable.

Le notaire peut-il décider de ne pas réaliser la vente ? Peut-il retenir des sommes sous séquestre ?

Merci encore

Pierre PICCIN

Par **piccin pierre**, le **21/04/2018 à 14:09**

Oui, l'administrateur judiciaire a reçu mission de syndic, et il vient même d'être prolongé par ordonnance du juge avec les pouvoirs de l'assemblée générale.

Problème il ne répond jamais aux courriers, mails et appels.

Dès lors ma demande écrite par LRAR de recevoir un état daté des charges de copropriété

n'est pas sûre de trouver réponse dans un délai raisonnable.

Le notaire peut-il décider de ne pas réaliser la vente ? Peut-il retenir des sommes sous séquestre ?

Merci encore

Pierre PICCIN

Par **santaklaus**, le **21/04/2018 à 15:49**

RE

Relisez attentivement mon précédent message.

Avant la vente, le cédant ou son mandataire (notaire) requiert du syndic la délivrance d'un état daté (questionnaire syndic) et d'un certificat attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Ce certificat de l'article 20 fera apparaître la situation du compte individuel du copropriétaire et, le cas échéant, le montant des dettes liquides ou exigibles.

En l'absence de certificat attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, la vente doit être notifiée au syndic dans les quinze jours à compter de la date du transfert de propriété, ce qui fera courir le délai imparti au syndic pour faire opposition sur la libération du prix de vente.

Donc le Notaire à défaut d'Etat daté notifie au syndic selon l'article 20, un avis de mutation au syndic. le syndic a 15 jours pour faire opposition pour obtenir paiement des sommes restant dues.

Le notaire effectuera la vente et mettra en oeuvre l'article 20. Le montant du prix de vente vous sera versé à l'expiration du délai de 15 jours faute d'opposition du syndic.

Ne vous inquiétez pas, le syndic fera opposition. Dans le cas contraire, ce sera une faute professionnelle.

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

SK