Image not found or type unknown

Problème impayés copropriétés au moment de vente

Par **Tournier Marine**, le **01/09/2017** à **12:49**

Bonjour,

J'ai signé courant août un compromis de vente concernant l'achat d'un appartement parisien. Les charges étant élevées, j'ai demandé à plusieurs reprises d'avoir un détail par poste. Cependant, ces informations n'ont pas pu m'être communiquées avant la fin du délai de rétractation sachant que le contexte est particulier (succession, gestionnaire du syndic en congés, etc.).

Je viens tout juste d'en prendre connaissance et il s'avère que le surplus de charges est lié à des procédures judiciaires en cours. J'avais connaissance d'une procédure en train de se solder mais j'ignorais les montants liés à ces frais de justice et l'existence de comptes débiteurs importants qui laissent présager des frais également conséquents dans les années à venir.

Je sais qu'il aurait mieux fallu attendre d'avoir une complète visibilité sur l'état de la copropriété avant de m'engager mais l'agent immobilier a fait quelque peu pression sur moi (si pas de signature, remise sur le marché du bien en vente avec plusieurs offres qui avaient été faites au prix).

Ai-je néanmoins la possibilité d'obtenir un dédommagement / un arrangement avec l'acheteur du fait du manque d'informations transmises au moment de la signature du compromis ? Puis-je évoqué le principe de « vice caché » ?

Merci par avance pour tout élément que vous pourriez m'apporter.

Marine

Par **Visiteur**, le **01/09/2017** à **15:10**

https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2604
Bonjour,
Le vendeur (copropriétaire) doit demander au syndic qu'il lui remette un état daté qui fait le bilan des charges de copropriété liées au lot de copropriété.

Ce document récapitule, sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues par le vendeur au titre :

des provisions exigibles du budget prévisionnel,
des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel,
des éventuelles charges impayées,
d'un éventuel emprunt collectif signé par la copropriété,
des charges différées restant dues,
des avances exigibles.
Il indique par ailleurs et dans les mêmes conditions les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur à l'égard du vendeur (avances) ainsi que les sommes qui seront à la charge de l'acheteur.

Enfin, l'état daté indique :

la somme des charges de copropriété correspondant au lot pour les deux derniers exercices,
l'objet et l'état des procédures judiciaires éventuellement en cours (impayés par exemple).

Par **Tournier Marine**, le **01/09/2017** à **16:22**

Merci pour votre réponse.
Pour précision, il n'y a pas de souci d'impayés avec le vendeur. Par contre, il y a un certain nombre de copropriétaires qui sont débiteurs et de façon importante même si la trésorerie de la copro est aujourd'hui positive. Ce que je redoute c'est de payer dans les années à venir les frais de procédure liés à la résorption de ces situations d'impayés. Le pré état daté était plus que vague sur la procédure en cours. Je pourrais leur demander effectivement de préciser ces éléments dans le cadre de l'établissement de l'état daté.

Par **santaklaus**, le **01/09/2017** à **17:55**

Bonjour,

OUI en principe, votre notaire se doit, avant la vente définitive, d'envoyer au syndic de copropriété , un courrier lui demandant si le propriétaire vendeur est bien à jour du règlement de ses charges.

Que ce soit au niveau des charges annuelles tant qu'au niveau d'autres frais dus notamment aux procédures en cours et non encore réglés par le vendeur.

Les sommes dues par le vendeur au titre notamment des procédures en cours seront alors retenues par le notaire devant lequel se fait la signature de l'acte définitif, sur le montant de l'acquisition que vous versez.

De plus, demandez au Notaire de rédiger une clause vous dégageant de toutes les conséquences juridiques et financières de ces procédures en cours du fait de l'absence d'information avant la signature du compromis de vente de la part du syndic et du vendeur.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Exemple :

"Le VENDEUR déclare et L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé tardivement de l'existence de procédures en cours : Procédure à l'encontre (à décrire…..)
Le vendeur s'oblige à faire son affaire personnelle de ces procédures à compter de la signature de l'acte de vente,et sera responsable de toutes les conséquences financières...."

SK

Par **miyako**, le **04/09/2017** à **20:30**

Bonjour,
Ce genre de clause est la porte ouverte à des procédures envers le vendeur ,car je doute fort que ce dernier ne paye quoi que ce soit une fois qu'il aura encaisser le prix de la vente .
AVANT LA SIGNATURE :
On peut tenter de faire annuler la vente pour dissimulation volontaire (vices cachées) de charges ou procédures en cours.Car il s'agit d'une tromperie .
L'agence est responsable charge à elle de se retournée contre le vendeur.
Amicalement vôtre
suji KENZO

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés