



# Syndic n'ayant pas déclaré les créances dues par le vendeur à l'égard du syndicat

Par **CDL**, le **10/09/2019** à **13:18**

Bonjour,

Résumé de la situation /

Vente d'un lot en avril 2018. Le vendeur avait un contentieux de charges impayés 2016, 2017, 2018

- AG mai 2017, approbation des comptes clos 2016 et prévisionnel 2017. PV indiquant les impayés du lot concerné, pour l'exercice clos 2016 + les 2 premiers trimestres 2017. Courrier de mise en demeure, sans succès.

Syndic incompetent et ami du copropriétaire refusant de payer ses charges.

Vente du lot de ce copropriétaire en avril 2018. Le syndic établit un faux état daté (tout à 0€ !) indiquant qu'il est à jour de ces charges.

Ce copropriétaire a quasiment la moitié des tantièmes de la copropriété, Autant dire que le préjudice envers le syndicat est important, récurrent et dommageable puisque les autres copropriétaires prennent en charge la quote-part de ce copropriétaire.

Donc, la vente a eu lieu en avril 2018. Une seconde AG fin juillet 2018 pour l'approbation des comptes clos 2017 et prévisionnel 2018 (en retard et pas de prévisionnel 2019, mais passons ce sujet).

Au jour de cette AG, c'est donc le nouveau copropriétaire qui est redevable des impayés au titre de l'année 2017 et 2018, puisqu'il est copropriétaire au moment de l'approbation des comptes.

Par contre, les sommes dues par l'ancien copropriétaire pour l'exercice 2016, approuvé en mai 2017, mais n'ayant pas été déclarées sur l'état daté lors de la vente, sont-elles encore récupérables ?

Peut-on, (doit-on) engager une procédure contre :

1) le syndic en faute qui a privé le syndicat de son privilège spécial et rédigé un état daté faux.

Le préjudice financier étant conséquent.

2) l'ancien copropriétaire ? ou le nouveau ?

3) Auprès du notaire ? qui ne s'est pas étonné que toutes les lignes de l'état daté étaient à 0€, ce qui est impossible.

Que faut il faire ? y a t'il qq's chose à faire ou est ce peine perdu ?

En vous remerciant par avance,

Cordialement

CDL