Image not found or type unknown

vente d'un lot dans copropriété en difficultés

Par **fouroulou71**, le **08/02/2009** à **10:23**

Propriétaire d'un appartement dans une copropriété très moyenne avec absence de gestion sérieuse car je suis le seul à résider sur place. Les autres copropriétaires sont en fait des bailleurs. Nous n'avons pas de syndic professionnel mais juste un syndic de "fait" qui n'est rien d'autre que le propriétaire majoritaire. Je voudrai pour ma part vendre mon lot (de préférence à un bailleur) mais ce qui m'inquiète c'est le fait que le "syndic" en question n'acceptera pas de retourner l'état daté rempli comme lui demandera le notaire. En fait le but de ce dernier est de me racheter mon lot à un prix dérisoire, ce que je refuse. Est ce que cette situation peut me faire rater la vente ? Ou alors en l'absence d'état daté rempli le notaire en déduira qu'aucune charge vis à vis de la copropriété ne m'incombe car non confirmée par retour du document en question ? Je précise que dans cette affaire mon prix de vente sera forcément diminué. Merci de votre aide.

Par **JULIEN CAHAREL**, le **03/03/2009** à **15:06**

Pour vous délivrer une réponse claire à votre question, il convient de dissocier deux choses:
- d'une part l'état daté
- d'autre part l'opposition qui peut être faite par le syndic sur le prix de vente en paiement des sommes restant dues par le copropriétaire sortant (certificat dit de l'article 20)

L'état daté permet au vendeur d'informer son acquéreur sur l'état de la copropriété (nom de la compagnie d'assurance, recherche d'amiante, procédures en cours, montant des charges, travaux votés, ...). Ce complément d'information, bien qu'indispensable pour parfaire l'information de l'acquéreur, n'est pas juridiquement obligatoire. Si il est de coutume de le rapporter à la signature de l'acte, à l'impossible nul n'est tenu et votre Notaire pourra parfaitement passer la vente en l'absence de ce document. Votre conseil en alertera votre acquéreur soit dans l'acte, soit de manière plus formelle (la reconnaissance de conseil donné).

Le paiement des sommes restant dues par le copropriétaire sortant suit normalement une procédure postérieure à la signature de l'acte.
Une fois l'acte signé, le Notaire informe le syndic par LR AR de la régularisation de l'acte. Ce dernier a alors 15 jours pour formuler une opposition au versement du prix de vente au vendeur à due concurrence de sa créance.

[s]Dans la pratique[s]l'état daté contient le montant des sommes restant dues et que le Notaire doit reverser au syndic. Cela évite de procéder à une opposition à la remise du prix de vente dans les formes, et cela permet à l'acquéreur de repartir avec le prix de vente, déduction faite de ce qui est retenu par le syndic.

Dans votre cas de figure (et il est plus courant que vous le pensez en présence de tensions entre le syndic bénévole et le vendeur), le Notaire procédera de la manière suivante une fois le compromis de vente signé:
1- il écrira au syndic pour obtenir un état daté
2- en l'absence de réponse, il le précisera dans l'acte (en indiquant qu'il ne peut dire si la copropriété est en difficulté, si des travaux sont votés, etc....)et mettra en garde votre acquéreur
3- il notifiera la vente au syndic par LR AR après la signature de l'acte (en conservant tout ou partie du prix de vente)
4- si le syndic se manifeste dans les 15 jours, il paiera le montant que vous lui devez et vous restituera le surplus. S'il ne se manifeste pas dans le délai, la pratique commandera quand même de lmui passer un coup de téléphone avant de vous restituer les fonds/i][/s][/s]

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés