



## Plainte de copropriétaire à l'encontre de l'un d'eux

-----  
Par mariechat

Bonjour,

J'ai acheté un appartement le 3/5/2023 par l'intermédiaire d'une agence pour y habiter. Lors de la première AG de copropriétaires le 19/04/2024 j'ai appris qu'une plainte avait été déposée par 20 copropriétaires (sur 80) à l'encontre d'un autre copropriétaire et que le tribunal avait statué en sa faveur, avant mon acquisition. La précédente propriétaire de mon appartement était dans ces 20 personnes. Je me vois donc réclamé par le syndic ma quote part des dépenses alors que j'ignorais tout.

Dans quelle mesure suis-je concernée par ces frais ?

Merci beaucoup de votre réponse.

M. G.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le vendeur vous a-t-il informé de la procédure en cours ? c'est obligatoire de le mentionner dans l'acte notarié.

Il faut déterminer à quelle date cette somme est exigible, et si elle concerne le syndicat ou seulement les 20 copropriétaires concernés à titre privé.

Je ne vois pas pourquoi le syndic intervient si les 20 se sont regroupés à titre privé.

-----  
Par isernon

bonjour,

je crois même que c'est obligatoire de mentionner dans l'annonce, s'il existe une procédure en cours.

cela doit être mentionné dans les 3 derniers PV d'AG remis pour la signature du compromis de vente.

salutations

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Ce doit être indiqué dans l'état daté.

Si le syndic vous réclame une quote-part des dépenses, c'est que c'est le syndicat qui a agi. Le syndicat ayant perdu son procès, la condamnation est une dépense qui doit être partagée entre tous les copropriétaires. Les sommes appelées aux copropriétaires sont payées par ceux qui sont copropriétaires à la date de leur exigibilité.

Si votre vendeur a manqué à son obligation d'information, vous pouvez lui demander de vous indemniser. C'est une action qui ne concerne pas le syndic.

-----  
Par yapasdequoi

Tout à fait.

Si vous pouvez retrouver mention de cette procédure dans les PV des AGs et dans l'acte de vente, vous n'aurez pas de recours contre le vendeur et devrez régler votre part au syndic.

Et voici la référence :

Article 6-2

Création Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 5 () JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004  
A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Mais je ne comprends toujours pas pourquoi les 20 doivent payer les frais de procédure et pas les autres ? ou alors tous les copropriétaires payent selon tantièmes, mais seuls les 20 avaient voté pour la procédure à l'origine ?