



Vieille Facture procédure copropriété

Par Samsam75

Bonjour,
J'ai fait l'acquisition d'un bien en copropriété en juillet dernier sur lequel une procédure est en cours de finalisation. Aujourd'hui, lors de l'ag de la copropriété le syndic de copropriété nous demande de régler des factures pour l'intervention d'un expert (15 000 ?) et les frais de gestion de la procédure par le syndic de copropriété (15000?) pour des actions réalisées avant l'acquisition du bien (aucun devis ni appel de fond n'a été réalisé pour cet intervention).

Suis-je redevable de ces factures ?

Pour info, lors de la vente ces frais n'ont jamais été mentionnés, ni par l'acquéreur ni par le syndic de copropriété lors de l'établissement de l'état daté.

Merci pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour
Pouvez vous préciser l'objet de cette procédure ?
Le vendeur aurait dû déclarer si une procédure était en cours.

Par Nihilscio

Bonjour,

Une procédure de qui contre qui et pourquoi ?

A première vue cela me paraît extravagant mais il faudrait en savoir plus.

Que demande le syndic exactement ? Que vous seul payiez 30 000 ? ou que l'ensemble des copropriétaires paient des dépenses de 30 000 ? ?

De quelle manière le syndic le demande-t-il ? était-ce une question inscrite à l'ordre du jour ? S'agissait-il d'approuver les comptes de l'exercice 2022 ?

Par Samsam75

Bonjour,
Merci pour vos réponses,

Ils s'agit d'une procédure à l'encontre du promoteur pour des malfaçons au moment de la livraison de la copropriété en 2012.

Il s'agit de 30000? pour l'ensemble de cette copropriété (dont 4000? pour moi) qui viennent s'ajouter à d'autres frais pour finaliser la procédure.

En ce qui concerne ce que demande le syndic de copropriété, il s'agit de frais d'honoraire pour la gestion de certaines procédures entre 2015 et et 2021.

Idem pour l'expert.

Ces factures arrivent maintenant car le jugement final a lieu le 23 avril.

Mais je ne vois pas pourquoi je devrais payer pour des frais engagés lors de précédentes AG sans qu'aucuns appel de

fond ni échéancier de paiement n'ait été mis en place.
Vous pensez que je suis dans mon droit ?

Par yapasdequoi

Cette procédure aurait du être signalée dans l'acte notarié. Est-ce le cas ?
Et comment le syndic réclame t il ce paiement ?

Par Samsam75

Non aucune mention dans l'acte notarié.
Je dirais même que personne n'avait l'air d'être au courant.
Rien non plus dans l'état daté.
Aujourd'hui, le syndic de copropriété nous a juste communiqué les factures pour voter l'appel de fond censé payer ces factures lors de l'AG.

Par yapasdequoi

Bizarre.
La résolution doit être prévue dans l'ordre du jour et la facture jointe à la convocation.
D'ici le vote, vous n'avez rien à payer.

Mais avez-vous lu les 3 derniers PV d'AG ? Retrouvez la résolution qui missionne le syndic à lancer cette procédure.
Interrogez le conseil syndical pour connaître l'historique.

Par Samsam75

Pour information, la résolution qui missionne le syndic date de plus de 5 ans.
La mission a été réalisée avant que je devienne propriétaire.
Aujourd'hui, ma question est, est-ce que je suis censé payer pour des factures en retard qui n'ont jamais été mentionnées lors de l'acte notarié ?
Pour moi, ces factures concernent l'ancien propriétaire et pas moi.

Par yapasdequoi

Ok.
Cette procédure ne tombe donc pas du ciel et le syndic a agi en étant missionné par l'AG. C'est en général très long ...
L'AG à l'époque a certainement aussi voté un budget pour avancer les frais.
Quel est le résultat de cette procédure ?
De quelle facture s'agit-il ?

Par isernon

bonjour,
il me semble que le vendeur d'un logement en copropriété doit signaler si une procédure est en cours.
salutations

Par yapasdequoi

Dans l'article 5 du décret 67-223, concernant l'état daté est précisé :
Notamment :
"Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie."

Il faut donc se référer à ce document "état daté" que le notaire a reçu pour l'établissement de l'acte de vente.

Par Samsam75

Pour information, la résolution qui missionne le syndic date de plus de 5 ans.

La mission a été réalisée avant que je devienne propriétaire.

Aujourd'hui, ma question est, est-ce que je suis censé payer pour des factures en retard qui n'ont jamais été mentionnées lors de l'acte notarié ?

Pour moi, ces factures concernent l'ancien propriétaire et pas moi.

Par ESP

Bonsoir et bienvenue

Que ce soit fait de manière volontaire ou le plus souvent le fait d'une erreur, un état daté qui se révèle faux ou incomplet peut avoir de lourdes conséquences. Le nouveau propriétaire peut en effet tenter une action en justice contre le syndic de copropriété afin de faire valoir ses droits et demander une réparation vis-à-vis du préjudice subi.

[url=https://www.inc-conso.fr/content/etat-date-tout-savoir-sur-ce-document-demande-lors-de-la-vente-dun-lot-de-copropriete]https://www.inc-conso.fr/content/etat-date-tout-savoir-sur-ce-document-demande-lors-de-la-vente-dun-lot-de-copropriete[/url]

Par yapasdequoi

Il reste à vérifier que le syndic a réellement oublié cette info sur l'état daté : Demandez à votre notaire. S'il ne l'a pas oublié mais que le notaire ne l'a pas retranscrit dans l'acte, c'est le notaire le fautif...

Et comme déjà dit, vu que rien n'a encore été voté, vous ne devez rien ... pour le moment.

Par Nihilscio

Aujourd'hui, ma question est, est-ce que je suis censé payer pour des factures en retard qui n'ont jamais été mentionnées lors de l'acte notarié ?

Je ne pense pas qu'il s'agisse de factures en retard. Ce doit être plus compliqué. Quoiqu'il en soit, ces sommes, pour une raison qui reste à connaître, ne figuraient pas encore dans les comptes de la copropriété et n'avaient pas encore été réparties entre les copropriétaires. Elles n'étaient pas exigibles. Elles incomberont aux personnes propriétaires de lots de copropriété au moment où elles deviendront exigibles, c'est à dire dans les jours prochains selon ce qu'on comprend des informations que vous donnez. Il faut penser aussi que, s'il y a des frais, il y aura aussi probablement des indemnités à versées par le promoteur et celles-ci profiteront aux copropriétaires actuels et non aux anciens.

Si une information importante ne vous a pas été donnée au moment de la vente, vous avez un recours contre votre vendeur ou contre le syndic rédacteur de l'état daté. Mais il faudrait en être sûr.

Par yapasdequoi

Reste aussi à déterminer l'objet de ces factures : frais d'avocats ? expertises ? et si la procédure est encore en cours ou terminée ?