



Vente sans Syndic dette

Par morsure95

Bonjour,

J'aurais une petite question. Nous sommes trois propriétaires d'un petit immeuble dépourvu de syndic. Nous venons d'apprendre que l'un des propriétaires a vendu son appartement, et la signature de l'acte est prévue dans une semaine. Ce propriétaire nous laisse une dette de 1900 ? (eau et électricité).

Si nous prenons contact avec le notaire, pouvons-nous faire quelque chose ou n'avons-nous aucun recours ?

Par isernon

bonjour,

en principe le notaire doit demander et recevoir du syndic de la copropriété concerné un état-daté.

Ce document précise la situation financière du lot de copropriété. L'état daté indique les sommes que vous devez au syndicat des copropriétaires et inversement les sommes que ce dernier pourrait vous devoir. De plus, il permet à l'acquéreur d'évaluer les dépenses de copropriété liées à son futur logement et d'anticiper les appels de fonds du syndicat des copropriétaires.

source:

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F37294]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F37294
[/url]

salutations

Par Isadore

Bonjour,

Vous n'avez aucune possibilité d'empêcher cette vente ni d'imposer le paiement de la dette.

Seul le syndic peut agir au nom de la copropriété. Il est urgent de tenir une AG pour en désigner un.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Sans syndic, la vente reste possible, à condition que l'acquéreur en soit informé.

Mais sans syndic, vous ne pouvez pas non plus engager une procédure pour le recouvrement de la dette.

Il est donc urgent de nommer un syndic ou de saisir le tribunal afin qu'il vous nomme un administrateur provisoire (qui saura quoi faire ... mais coutera assez cher).

cf article 17 de la loi 65-557

"Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic."

Par yapasdequoi

Si vous aviez eu un syndic (mais il n'est peut être pas plus tard) celui-ci aurait pu faire opposition auprès du notaire selon l'article 20-I et donc se faire payer les dettes du copropriétaire vendeur par déduction sur le prix de vente.

I.-Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre de l'hypothèque légale mentionnée à l'article 19-1.

Ceci devrait vous convaincre de l'utilité de nommer un syndic (musclé) au plus vite....