



## Etat daté incomplet

-----  
Par khalilo25

Bonjour,

J'ai fait l'acquisition d'un appartement en 2023 et lors de l'AG qui a eu lieu en Juin 2023, on me demande de payer une régularisation de charges relatives à l'exercice 2022. Je me suis retourné contre le vendeur car une close de mon acte de vente le prévoit. Toutefois, j'aimerais me retourner contre le syndic également. L'état daté qu'ils m'ont fourni était incomplet. Il ne mentionnait que les chiffres relatifs à l'année 2021 et non ceux de 2022. Le syndic m'indique que les chiffres de 2022 n'étaient pas encore approuvés (ils étaient à leur disposition j'en ai la preuve) de facto ils n'avaient aucune obligation de les mentionner sur l'état daté.

Qu'en est-il ? Doivent-ils mentionner les chiffres non approuvés et préciser que ceux-là sont sous réserve d'approbation ou non ?

-----  
Par coproleclos

Bonjour

L'état daté est un document d'environ 20 à 25 pages qui est envoyé au syndic à la demande du notaire.

Les comptes du syndicat qui n'ont pas été approuvés par l'AG n'y paraissent pas.

Lorsqu'ils seront approuvés par l'AG c'est vous qui serez bénéficiaire du plus ou moins perçu sur provisions des charges, même si elles sont en négatif : vous paierez donc le moins perçu des charges réglées par votre vendeur.

Bien à vous.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le texte de référence pour l'état daté :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000042078599]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000042078599[/url]

et surtout :

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.

-----  
Par coproleclos

Bonjour

L'art 6-2 correspond au décret suivant :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000305770/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000305770/[/url]

Ce décret concerne la copropriété, dont voici celui de la loi :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/>

Bien à vous.