



état daté pour certificat de l'art.20

Par geo30

Bonjour, lors de la vente d'un lot de copropriété un état daté a été émis par le Syndic. Outre le montant concernant le lot vendu, il a été ajouté un montant concernant des lots non concernés par la mutation. Le Syndic est-il en droit de réclamer des sommes sur des lots non vendus appartenant toujours au vendeur et donc toujours en compte avec le service de comptabilité ?

Je vous remercie de votre avis.

Par coproleclos

Bonjour

L'état daté est un document que le notaire demande au syndic. Son coût est plafonné à un maximum de 380 euros

Voici les textes juridiques :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000041617426?init=true&page=1&query=d%C3%A9cret+2020-153&searchField=ALL&tab_selection=all]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000041617426?init=true&page=1&query=d%C3%A9cret+2020-153&searchField=ALL&tab_selection=all[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000044635935?init=true&page=1&query=+441005&searchField=ALL&tab_selection=all]https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2021-12-29/441005]https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000044635935?init=true&page=1&query=+441005&searchField=ALL&tab_selection=all
https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2021-12-29/441005[/url]

Le syndic ne peut rien réclamer d'autre comme frais car l'état daté concerne TOUS les lots objet de la vente.

Par contre si vous devez au syndicat des sommes impayées, ce sera précisé dans l'état daté qui comporte entre 15 et 20 pages. Dans ce cas le certif de l'article 20 ne sera pas délivré par le syndic. Toutes les sommes dues seront retenues par le notaire avec en sus les frais du syndic.

Bonn lecture et bien à vous.

Par geo30

Merci pour votre réponse précise. Bonne journée!

Par Nihilscio

Bonjour,

Le Syndic est-il en droit de réclamer des sommes sur des lots non vendus appartenant toujours au vendeur et donc toujours en compte avec le service de comptabilité ?

Le contenu de l'état daté est détaillé à l'article 5 du décret 67-223 du 17 mars 1967. Cet état ne mentionne que les créances relatives au lot vendu. Si le syndic a mentionné des créances sur d'autres lots qui ne sont pas compris dans la vente, ce n'est que par erreur et le notaire ne devra pas en tenir compte.

Le syndic doit faire opposition pour le montant des créances exigibles afférentes au lot vendu comme prévu à l'article 20 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et les retenir au profit du syndicat sur le prix de vente.

Si vous avez des dettes exigibles portant sur les lots que vous ne vendez pas, le syndic peut bien sûr vous mettre en demeure de les payer et inscrire sur ces lots l'hypothèque légale du syndicat mais le notaire ne retiendra pas le montant

de ces dettes sur le prix de vente des lots vendus.

En effet, la retenue sur le prix de vente est la conséquence de l'hypothèque légale du syndicat mentionnée à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 2402 du code civil qui est une hypothèque spéciale et non une hypothèque générale : l'hypothèque légale du syndicat sur un lot ne peut garantir une créance du syndicat relative à un autre lot.

Par geo30

Merci Nihilscio pour votre commentaire, il me conforte dans l'idée que le Syndic doit s'en tenir aux lots vendus.

Par morobar

Bjr,
Oui
Mais attention le vendeur peut avoir des dettes concernant plusieurs lots.
Et le syndicat peut donc revendiquer l'apurement conforme aux disposition du code civil 1342-10

==
Le débiteur de plusieurs dettes peut indiquer, lorsqu'il paie, celle qu'il entend acquitter.

A défaut d'indication par le débiteur, l'imputation a lieu comme suit : d'abord sur les dettes échues ; parmi celles-ci, sur les dettes que le débiteur avait le plus d'intérêt d'acquitter. A égalité d'intérêt, l'imputation se fait sur la plus ancienne ; toutes choses égales, elle se fait proportionnellement.

==

Par Nihilscio

La question porte sur l'apurement des dettes en cas de vente d'un lot de copropriété. Pour dire les choses simplement, le syndic ordonne au notaire de retenir le montant des dettes du vendeur sur le prix de vente. Mais il ne s'agit que des dettes afférentes aux lot vendu. S'il y a d'autre lots qui ne sont pas vendus, le notaire ne s'en occupe pas.

Exemple concret :

Dupont possède deux appartement identiques. Le 1er juillet sont exigibles les provisions du troisième trimestre : 1 000 ? par appartement, soit 2 000 ? au total. Dupont ne les a toujours pas payées. Il vend un des deux appartements. Le syndic fait opposition sur le prix de vente pour 1 000 ?.

Par geo30

Exactement Nihilscio et fort de votre analyse je viens de convaincre le Notaire et le Syndic pour ne rien retenir sur mes lots non concernés par ma vente.