



Rôle de l'Etat daté

Par Pol

Bonjour

Lors de la vente de mon appartement, le Syndic a fourni un état daté à mon Notaire. et j'ai réglé des compensations à l'acheteur.

plus d'un an après, il réclame des sommes relative à la période antérieure à la vente. Est-ce normal, l'état daté ne fait-il pas le point de mon compte chez le syndic au jour de la vente, afin qu'il soit épuré ?

Merci de votre réponse, et si les sommes ne sont pas dues, quel est le recours ? Je précise que le syndic est aux abonnés absent pour fournir des renseignements, mais très présent pour le recouvrement...

Avec mes remerciements

Par Nihilscio

Bonjour,

L'état daté n'est qu'une information. Il ne crée pas de droit.

Les droits et obligations respectifs du vendeur et de l'acheteur envers le syndicat des copropriétaires sont précisés à l'article 6-2 du décret 67-223 du 17 mars 1967 :

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.

Il faudrait connaître la justification de ce que vous demande le syndic.

Par yapasdequoi

Bonjour,

En complément :

C'est le syndic qui vous sollicite ? ou bien l'acquéreur ?

Vous ne devez plus rien au syndic, puisque en effet l'état daté règle les comptes au jour de la signature.

Le syndic avait la possibilité de faire opposition "article 20-I" s'il restait un impayé de votre part :

Extrait :

"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."

Si par contre c'est l'acquéreur qui vous demande un remboursement, il faut vous reporter à l'acte de vente qui peut avoir prévu des conventions spécifiques entre vous et qui ne concernent pas le syndic, lequel applique l'article 6-2 cité par Nihilscio.

Par Nihilscio

Normalement, le syndic ne devrait plus rien demander mais comme l'objet de la demande n'a pas été précisé, on ne peut affirmer absolument qu'il ne reste rien à payer au syndicat.

Le syndic a peut-être oublié quelque chose lors de la vente. L'omission d'user de la faculté donnée par l'article 20 de la

loi du 10 juillet 1965 ne prive pas le syndicat du droit de recouvrer sa créance ultérieurement. Il faudrait en savoir plus.