



Dépenses exigées par le syndic après vente

Par Alecl, le 03/12/2022 à 15:51

Bonjour

J'ai acheté mi 2022 un appartement.

Mon questionnement concerne 2 points :

- des sommes et démarches disproportionnées engagées pour une simple fuite d'eau
- des sommes qui me sont exigées par le syndic, dépensées bien avant la vente et dont je n'étais pas au courant

J'ai donc acheté mi 2022 un appartement.

Dans l'AG de 2020 apparaît une procédure à l'encontre d'un copropriétaire pour une fuite d'eau qu'il a ensuite mal réparé, et les dégâts causés (plafond dégradé chez le voisin en dessous, et suspicions de dégradation des structures porteuses avec l'humidité), avec un appel de 10 000 euros. Tout cela semblait réglé ; il n'y a pas eu d'AG en 2021 "pour cause Covid" et l'AG de début 2022 ne fait pas de référence à cette procédure.

Lors de la vente le syndic m'a transmis un pré état daté (puis un état daté) qui indique (en arrondissant les chiffres):

"Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur :

De la reconstitution des avances : 200 €

Des provisions non encore exigibles dans le budget prévisionnel : 300 €

Des provisions non encore exigibles hors budget prévisionnel : 0 €"

Or aujourd'hui avec une AG extraordinaire le syndic informe la copropriété avoir payé au cours de 2020 et 2021 30 000 euros en frais d'expertises et juridiques pour cette procédure toujours en cours, soit 20 000 euros en plus des 10 000 appelés en 2020, et nous demande maintenant de les payer par apurements. Il appelle également 20 000 euros en plus pour continuer la procédure. Cela me semble délirant pour une fuite de douche, uniquement en poursuite judiciaire et expertises alors qu'aucune réparation de maçonnerie/peinture n'a encore été faite (j'ose espérer que de son côté le copropriétaire responsable de la fuite l'a

depuis réparée correctement) ; même si cette fuite aurait duré plusieurs mois, voire années, et a effectivement détérioré le plafond et les murs du voisin en dessous et supposément "altéré des parties structurelles".

Sur ces 20 000 euros d'apurement, 600 euros sont à ma charge (mes tantièmes). (et 600 euros à nouveau si la copropriété continue la procédure)

Le syndic peut-il m'exiger ces 600 euros d'apurement sur ces dépenses de 2020 - 2021 entrant dans le cadre de cette procédure alors que je n'en ai pas eu l'information lors de la vente (et qu'ils n'ont pas été votés au delà de la petite part qui avait été appelée en 2020) ?

En vous remerciant par avance pour vos réponses

Par **BrunoDeprais**, le **04/12/2022** à **22:19**

Bonjour,

Non, compte tenu des dates que vous indiquez, ces frais sont à la charge de l'ancien propriétaire et le syndic devait les lui demander lors de la vente lors du passage chez le notaire.