



Procédure syndic non mentionnée dans l'état daté

Par **loig**, le **13/01/2016** à **14:30**

Bonjour,

Je vous expose mon problème :

J'ai acheté mon appartement le lundi 21/09/2015.

Le syndic a reçu une assignation en justice d'un copropriétaire pour paiement de dommage et intérêts de 150 000 euros à la charge du Syndic et du syndicat, le vendredi 18/09/2015 matin (raison = retard de travaux pénalisant la location de son fonds de commerce).

Le syndic a prévenu immédiatement (le 18/09 à midi) le conseil syndical (et non chaque copropriétaire comme l'énonce l'article 59 du décret de 1967) par mail et non par LR avec AR. Mon vendeur n'a pas été mis au courant.

Les notaires respectifs non plus.

Moi encore moins.

L'état daté datant du 11/08/2015 et mis à jour le 17/09/2015 ne mentionne pas cette procédure.

J'ai lu sur internet que je peux invoquer l'inopposabilité des montants induits par la procédure.

Pourriez vous m'en dire un peu plus, s'il vous plaît? que dois je faire? L'état daté doit il être mis à jour jusqu'au dernier moment ou le syndic doit il informer qu'elle qu'en soit la forme les notaire/venderus ou acheteur?

Bien cordialement

Loig

Par amajuris, le 13/01/2016 à 16:59

bonjour,

si l'assignation a été reçue par le syndic le 18 septembre 2015 qui était un vendredi, il était difficile de prévenir le notaire avant la signature prévue le lundi 21 septembre.

l'état daté ayant été émis le 17 septembre, il ne pouvait mentionner une assignation reçue le 18 septembre

de plus le syndic n'a aucune raison d'envoyer l'état daté au dernier moment.

l'article que vous citez ne donne pas de délai ni les modalités pour prévenir les copropriétaires d'un litige dont est saisie une juridiction donc je pense qu'il a prévenu rapidement le conseil syndical avant de faire une information aux copropriétaires.

personnellement, je pense qu'il appartenait à votre vendeur de vous informer d'une éventuelle procédure judiciaire contre le syndicat des copropriétaires car je pense qu'il devait être au courant.

salutations

Par loig, le 13/01/2016 à 19:27

Bonsoir merci pour votre réponse

S'il a été difficile de prévenir le notaire pourquoi alors, ont ils prévenu tout de suite (par mail le 18/09 à midi) certains copropriétaires par mail? D'autant plus qu'ils disposaient des adresses et des numéros de téléphones de toutes les parties (vendeurs, deux notaires, moi même).

D'autre part j'ai eu le syndic au téléphone aujourd'hui qui m'a dit n'avoir prévenu aucun copropriétaires à part ce mail dont sont destinataires seulement certains du conseil syndical (en destinataire du mail du 18/09). Aucune lettre n'a été envoyée aux autres. Je pense honnêtement que les vendeurs n'étaient pas au courant.

Mon notaire ma parlé d'inopposabilité à mon sujet. Quand pensez vous?

Merci

Loig

Par loig, le 13/01/2016 à 19:29

Petite précision :

L'article 64 du decret de 1967 définit les modalités : par LR avec AR à TOUS les copropriétaires et pas seulement le conseil syndical.

Par amajuris, le 13/01/2016 à 19:57

je ne suis pas certain que l'article 64 s'applique dans votre cas puisqu'il concerne les

notifications et mise en demeure.

toutefois il ne mentionne aucun délai et compte-tenu du faible délai entre la réception de l'assignation le vendredi 18 et la signature de l'acte authentique le 21, il était trop tard pour surseoir à la signature de l'acte surtout que le syndic n'a pas d'obligation de prévenir les futurs acquéreurs qui ne sont pas encore copropriétaires.

je reste dubitatif qu'au vu des sommes en cause, votre vendeur ne soit pas au courant mais il est vrai que son intérêt était de taire cette information.

Par **loig**, le **13/01/2016** à **20:10**

Admettons que les vendeurs sont de bonne foi et qu'ils n'ont jamais été mis au courant? Ni le 18 ni après? Cela met en cause l'obligation du syndic de prévenir tous les copropriétaires (article 59)?

Deuxièmement l'état daté est la situation de l'immeuble à la date de signature (21/09) ou à la date d'envoi du document?

Merci en tout cas pour votre aide.

Par **loig**, le **14/01/2016** à **12:15**

Ce sont mes deux dernières questions. Auriez vous la gentillesse d'y répondre s'il vous plaît?

Merci

Loig

Par **amajuris**, le **14/01/2016** à **14:23**

l'article 64 que vous citez ne mentionne aucun délai pour informer les copropriétaires d'une procédure judiciaire, je répète que dans votre cas, le syndic a reçu l'assignation le vendredi 18 et la signature de l'acte authentique a eu lieu le lundi 21 donc difficile de reprocher au syndic le non respect de cette obligation .

l'état daté doit refléter la situation du copropriétaire au moment de son établissement.

je ne vois pas comment le syndic qui n'est pas un voyant pourrait connaître les sommes dues ou les créances du copropriétaire vendeur après la date de l'établissement de l'état daté.

selon l'article 5 du décret 67-223, un état daté doit comporter les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire (avances et provision), les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré.

l'état daté n'a donc pas à mentionner une éventuelle procédure judiciaire qui n'existait à la date de son établissement.

Par **loig**, le **14/01/2016** à **14:55**

Le syndic n'a toujours pas informé les copropriétaires à la date actuelle (à part le conseil syndical). Il est fort à parier qu'ils auraient failli, même si l'assignation avait été faite 20 jours avant.

Par **amajuris**, le **14/01/2016** à **15:07**

comme vous avez signé l'acte authentique le 21 septembre et que le syndic n'est astreint à aucun délai d'information des copropriétaires en cas de procédure, vous ne pouvez pas revenir sur la vente.

je répète que les renseignements à mentionner sur l'état daté sont précis et ne concernent que les créances et les dettes existantes lors de son établissement.

Par **loig**, le **14/01/2016** à **15:33**

et pourtant, le site ARC UNRC (association des copropriétaires au service de copropriétaires) cite :

Le syndic est tenu, s'agissant d'une action judiciaire :
en défense, d'aviser (sans délai) les copropriétaires de leur existence et de leur objet (art. 59 alinéa 1).

L'avis en question doit prendre la forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou d'une remise contre récépissé ou émargement (art. 64 alinéa 2).

Les conséquences en cas de défaillance du syndic :

des copropriétaires sont susceptibles d'invoquer l'inopposabilité des montants induits par une procédure, du fait de l'omission d'une information sur l'existence et l'objet de la procédure (exemple : les acquéreurs d'un lot, en l'absence de mention de l'action judiciaire dans l'état daté établi par le syndic).

Par **amajuris**, le **14/01/2016** à **16:07**

- le mot délai ne figure pas dans l'article 59 que vous citez, vous ne pouvez donc pas inclure une condition qui ne figure pas dans la loi.
- vous ne pouvez pas reprocher au syndic de ne pas faire mention dans l'état daté d'une assignation qui n'existait pas au moment de son établissement d'ailleurs l'état daté n'est pas prévu pour ce genre d'information, c'est un document comptable, reportez-vous à l'article 5 du décret de 67 qui indique les renseignements à fournir.

je serais intéressé de connaître la position du notaire qui a passé l'acte ainsi que celle du syndic concerné.
vous pouvez également assigner le syndic pour défaut d'information

Par **loig**, le **14/01/2016** à **16:41**

Et pourtant dans les annexes de l'état daté, doit figurer toute procédures en cours (annexe 3).
J'ai eu mon notaire. Il pense qu'ils auraient dû m'informer et que je dois invoquer l'inopposabilité.

Le syndic est énervé.

L'assignation du 18/09 remet déjà en cause également leurs compétences, leurs lenteurs....

Bref mon notaire et la copie de l'article de l'ARC sont d'accord sur l'inopposabilité....

Par **talcoat**, le **14/01/2016** à **19:06**

Bonjour,

Il y a évidemment une négligence coupable de la part du syndic car il aurait dû faire figurer en annexe de l'état daté l'état des procédures en cours.

De plus, est-ce une assignation ou la date de signification du jugement.

Par **amajuris**, le **14/01/2016** à **19:21**

comment voulez-vous que le jour ou le syndic rédige l'état daté, forcément plusieurs jours avant la signature de l'acte authentique pour tenir compte des délais d'établissement et de transmission, il ait connaissance de l'assignation qu'il n'a pas encore reçue.

si l'assignation avait été reçue 2 semaines avant l'acte authentique, la situation serait différente mais dans votre cas, assignation reçue le vendredi 18 et signature acte authentique prévue le lundi 19.

il n'est d'ailleurs pas certain que le syndic ait connaissance de la date de la signature de l'acte authentique.

le vendeur a du vous remettre les PV des 3 dernières A.G.

ces documents mentionnent-il un litige en cours avec un copropriétaire ?

Par **loig**, le **14/01/2016** à **19:22**

Une assignation. C'est vrai qu'elle date du 18/09 et que notre signature à eu lieu le 21/09.
Mais combien même? Des dommages et intérêts de 150 000 euros c'est une somme.

Par **loig**, le **14/01/2016** à **19:26**

Non ils ne mentionnent rien. Je vous rappelle que la signature à eu lieu le 21 et non le 19. Et pourquoi devrais je trouver des excuses au syndic. Il connaissait parfaitement la date de la signature. Ils auraient pu alerter. C'est le minimum.

Par **amajuris**, le **14/01/2016** à **20:59**

encore une fois, l'article 59 du décret de 67 il est indiqué que le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.
il n'y a pas de notion de délai et encore moins d'alerte.
mais vous pouvez à votre tour prendre un avocat et assigner le syndic.
vu la proximité des dates, je reste dubitatif sur le résultat d'une telle action.

Par **talcoat**, le **14/01/2016** à **21:08**

Si c'est une assignation qui démarre le contentieux, le syndic ne pouvait alors en faire état dans l'état daté ...mais il ne pouvait ignorer, comme les autres copropriétaires, le risque lié aux difficultés d'exploitation du fonds de commerce cette situation ayant du être évoquée dans le cadre d'une AG (les trois dernières devaient être jointes à la promesse de vente). Si l'affaire n'est pas jugée, le risque n'est encore que potentiel et les DI peuvent être minorés.

Par **loig**, le **14/01/2016** à **21:21**

Il y a forcément une notion de délai. Cela n'a pas de sens d'autant qu'ils se sont inscrits eux mêmes dans une logique en avertissant tout de suite par mail le conseil syndical. Comment peuvent ils avoir la présence de prévenir le conseil syndical et non pas les copropriétaires alors qu'ils en ont l'obligation?

Par **amajuris**, le **14/01/2016** à **23:24**

C'est plus facile et rapide de prévenir la dizaine de membres d'un CS car le syndic a leurs coordonnées que plusieurs dizaines voir centaines de copropriétaires dont le syndic n'a que l'adresse postale.

Par **loig**, le **14/01/2016** à **23:36**

Facile et rapide certes mais juste certainement pas. Ce mail n'a aucune valeur juridique. C'est

étrange que le délai vous soit indifférent pour une assignation qui demande tout de même que les parties soient informées le plus tôt!

D'autre part, Je regarde la date de l'état daté. Je cherche une faille sur ce sujet. Il a été émis le 11/08. Le notaire leur a envoyé un mail le 17/09 leur demandant si quelque chose avait été modifié. Ils ont dit non. Mais je ne suis pas sûr que ce mail ait une valeur juridique. Je serais tenté de dire que cet état daté n'est pas valable et qu'il faut qu'il m'en délivre un autre. Avec la procédure notifiée dans l'annexe.

Par **loig**, le **14/01/2016** à **23:47**

En fait le 17/09, l'état daté était périmé depuis le 11/09 (état date émis le 11/08). Comment demander au syndic de valider que l'état daté n'est pas périmé dans son contenu alors que la date le périmé, de fait?? Y a un soucis là

Par **Lag0**, le **15/01/2016** à **08:23**

Bonjour,

Attention de ne pas vous tromper de cible, si l'état daté n'était plus valable lors de la signature, le responsable est le notaire !

Par **loig**, le **15/01/2016** à **10:29**

En gros je cherche une faille car je ne veux pas être condamné puisque, je n'ai pas été informé de ce litige à la date de la signature. Quelle faille puis trouver dans le processus pour invoquer l'inopposabilité?

Par **loig**, le **21/01/2016** à **16:14**

En gros je cherche une faille car je ne veux pas être condamné puisque, je n'ai pas été informé de ce litige à la date de la signature. Quelle faille puis trouver dans le processus pour invoquer l'inopposabilité?

Avez vous une idée svp?

Pourquoi le Syndic doit il avoir des excuses et moi non?