



## Litige concernant charges avec mon syndic

Par **alen**, le **10/01/2009** à **18:38**

j'ai acheté denierement un appartement, j'ai payé des appels de fonds et des charges que me reclamait le syndic. Voyant ces sommes un peux importantes j'ai contacté celui-ci qui m'a dit qu'effectivement il m'avez demandé un reglement d'environ 300 € qui incombait a l'ancien propriétaire et que c'etait a moi de contacter celui-ci pour recuperer cette somme.

que puis-je faire?

est ce que je peux dans les prochaine charges deduire cette somme et par courrier recommandé leur dire que c'est a eux de se debrouiller avec l'ancien propriétaire vu qu'a la vente d'un bien le propriétaire doit s'acquiter de toutes les sommes dues comme je l'ai fais moi avec mon syndic pour la vente de mon appartement.

dans l'attente de votre reponse, par avance merci

Par **gloran**, le **12/01/2009** à **01:24**

Votre situation est très bizarre, car le syndic a raison et tord à la fois.

Normalement, à la date où vous êtes propriétaire, le syndic n'a plus le droit d'avoir un compte au nom de l'ancien propriétaire : ce dernier n'existe tout simplement plus vis à vis du syndic. Au passage, c'est la raison pour laquelle, quand on vend un appart et que le notaire dit "vous, vendeur, serez remboursé du fond de roulement à la prochaine AG", c'est faux et illégal.

**MAIS :**

Normalement, lors de la vente, le notaire sollicite le syndic. Ce dernier renvoie un document au notaire, appelé "Etat Daté", qui explicite la situation comptable du vendeur vis à vis des

charges et appels de charge. Si le vendeur doit de l'argent au syndic, le syndic peut - et DOIT - solliciter le notaire afin soit de faire opposition à la vente, soit plutôt d'obtenir de droit le remboursement de ces charges sur le produit de la vente. Je n'ai pas exactement le détail des procédures et délais à respecter mais je sens bien que dans votre cas, le syndic a raté le coche avec l'ancien propriétaire et n'a entamé aucune instance en justice en vue de récupérer le solde sur le produit de la vente.

Je vous invite à consulter ceci :

<http://www.unarc.asso.fr/>

<http://www.unarc.asso.fr/site/abus/abus.htm>

Au passage, quand vous vendrez votre appartement, si le syndic vous prélève des frais de mutation c'est strictement interdit (tout court, pas à charge de l'acquéreur non plus), seule la quote-part correspondant à l'état daté est facturable, et au vendeur.

**Par alen, le 12/01/2009 à 19:55**

a l'attention de gloran

merci pour votre reponse rapide

salutations