



Pré état daté et état daté différents

Par pop35

Bonjour

nous avons acheté un appartement et un pré état daté a été rédigé, ainsi qu'un état daté remis au notaire. Dans la partie "procédures en cours" le pré état daté en signal un alors que l'état daté ne le mentionne pas. Le notaire lors de la signature ne l'a pas mentionné non plus.

le syndic nous réclame maintenant une somme concernant des impayés datant d'avant l'achat suite à un litige avec un copropriétaire.

Je ne comprend pas pourquoi c'est à nous de régler cette somme sachant qu'il n'est pas indiqué dans l'état daté du syndic qu'il y a des procédures en cours?

Merci de vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faudrait en dire plus sur ce litige et cette procédure évoquée dans le "pré-état des lieux".

Et est-elle évoquée dans les récents PV d'AG ?

Un "litige" n'est pas forcément une "procédure", et le syndic ne traite pas les litiges entre copropriétaires.

De plus on ne sait pas si ce litige s'est produit avant la vente ou après, si c'est une vieille histoire qui dure ou bien une nouvelle.

Par pop35

La procédure porte sur des impayés de charges de la part d'un copropriétaire (le syndic a engagé une procédure de justice et à perdu une partie du procès, ce sont les frais de justice que le syndic nous demande de régler).

Dans le pré état daté il est noté "en cours".

Sur l'état daté remis au notaire cette procédure n'y est pas inscrite et n'est pas non plus mentionnée dans notre acte de vente.

Oui elle est indiquée dans le PV de l'AG.

C'est une histoire qui date déjà de plusieurs années.

Quand nous avons visité ce logement pour éventuellement l'acheter, l'agence nous à bien parlé de ce problème avec un des copropriétaire mais nous à indiqué que celui-ci était réglé....

Résultat, c'est à nous de régler ces frais de justice alors que nous n'y sommes pour rien .

Par pop35

De plus le notaire ne répond plus à mes messages ni aux appels quand je lui demande ce qu'il en est à ce sujet...

Par yapasdequoi

Le syndic demande à vous seul ou bien a réparti la somme sur l'ensemble des copropriétaires ?

Pourquoi cette somme n'est elle pas dans le relevé des charges générales ?

Par pop35

Non cette somme est répartie entre tous.

C'est lorsque nous avons reçu justement les charges de copro que nous avons vu que le syndic nous réclame de payer ces frais

Par yapasdequoi

C'est après l'approbation des comptes en AG ?

Cette AG a eu lieu avant ou après la signature de la vente ?

Par yapasdequoi

Selon cet article du décret 67-223, vous êtes bien redevable de ces charges, même si la procédure dure depuis des années et que le syndicat a perdu récemment le procès.

"Article 6-2

Création Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 5 () JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

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."

Par pop35

Mais dans ce cas pourquoi le notaire ne nous en a-t-il pas parlé lors de la signature? et cela n'est pas marqué sur l'acte de vente puisqu'il est indiqué "existe t-il des procédures en cours?" il est coché la case "non".

Je trouve cela vraiment aberrant d'être mis devant le fait accompli une fois la vente signée....

Par yapasdequoi

Le décret 67-223 précise le contenu de l'état daté.

Notamment :

"Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie."

Il est bien précisé "en cours". La procédure s'est peut être terminée avant l'établissement de cet état daté. Avez-vous vérifié les dates ?

Par pop35

oui il faut que je vérifie mais je n'ai pas ces informations... mais effectivement, le pré-état daté en faisait référence mais dans l'état daté remis au notaire, j'ai trouvé cela bizarre...

Vous pensez que si cette procédure s'est terminée avant d'avoir signé chez le notaire, nous pouvons jouer la dessus?

Par yapasdequoi

Non, vous ne pourrez pas puisque vous étiez au courant de cette procédure par les PV d'AG et que les frais de justice qui ont été mis à la charge du syndicat sont dans les charges générales.

Ensuite puisque la date d'approbation des comptes ayant lieu après la vente, vous devrez payer selon l'article déjà cité.

Par isernon

bonjour POP35,

selon vos messages le syndic vous réclame le paiement des frais de procédure qui était donc terminée le jour de l'établissement de l'état daté.

il est possible que le juge ait condamné le copropriétaire à payer ses charges mais a laissé les frais de procédure à la charge du syndic.

la question que je me pose, c'est qu'une des missions essentielles du syndic étant de recouvrer les charges impayées et qu'il peut décider de faire une procédure judiciaire contre le copropriétaire défaillant sans autorisation, pourquoi ce serait au syndicat des copropriétaires de payer les frais de procédure qu'il n'a pas décider.

salutations

Par yapasdequoi

Il faudrait savoir si cette procédure a été votée en AG. Il y a des limites à ce que le syndic peut faire sans autorisation de l'AG.

Par isernon

l'article 55 du décret 67-223 est clair :

Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice.

Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires, l'opposition aux travaux permettant la recharge normale des véhicules électriques prévue à l'article R. 136-2 du code de la construction et de l'habitation et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal judiciaire est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation.

Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

Par yapasdequoi

En effet.

Mais comme on ne sait rien de l'historique de cette procédure, on ne sait pas si le syndic a outrepassé ses droits ou pas, si une AG a voté pour cette procédure ou pas. On sait juste qu'elle a été mentionnée dans une AG. C'est maigre.

Et si l'AG a approuvé les comptes incluant ces frais de procédure... N'est-il pas un peu tard pour s'interroger ?

Par Nihilscio

Bonjour,

le syndic nous réclame maintenant une somme

Ne s'agirait-il pas tout simplement de la liste des dépenses figurant sur les annexes comptables communiquées avec la convocation à l'assemblée générale en vue de statuer sur les comptes ?

Par pop35

Le litige portait au départ sur une histoire de garage que la propriétaire avait bâti dans la cour de l'immeuble sans autorisation. Certains propriétaire et avec le syndic, ont décidé de l'emmener en procès mais également sur une histoire de tantièmes qu'elle estimait mal répartis...

Cette propriétaire a décidé alors de ne plus payer ses charges de copro (voilà en gros le litige).

Le procès a eu lieu et le verdict a été que le syndic a perdu contre la construction du garage mais a gagné pour le retard des charges impayés depuis 2015 ou 2016. La décision de justice a été rendue en 2022. La dernière AG avant notre achat était en sept 2023. Et en mars 2024 nouvelle AG ou la nous sommes nouveaux propriétaires, ont nous annonce être redevable des frais de justice.

Pourquoi ne pas avoir déclaré les frais lors de l'AG de 2023 ?

Par yapasdequoi

Vous ne confirmez pas que cette procédure a été votée par une AG?

Et quelle est la période de votre exercice comptable ? Janvier à décembre ? ou ?

Si la décision a été rendue en 2022, il n'est pas anormal que les frais soient inscrits à l'exercice 2023, donc à approuver début 2024.

Et en mars 2024, les comptes 2023 ont-ils été approuvés en AG incluant ces frais de justice ? Vous étiez propriétaires à cette date : vous pouviez voter contre ...

Par pop35

Non rien de voté en AG 2024 concernant ces frais .

Nous avons reçu en même temps que le compte rendu, notre répartition des charges ou il est inscrit procédure impayés et procédure création de garage.

Bon je crois qu'il ne nous reste plus que nos yeux pour pleurer...

Nous ne sommes pas très caler dans ces procédures et vote en AG malheureusement

Mais bon, en tous les cas, merci à l'agence qui nous a vendu l'appart de nous avoir signalée que le litige avec cette propriétaire était terminé et que nous ne devions rien et aussi au notaire qui ne nous a pas parler non plus et qui maintenant fait la sourde oreille. Je vais tenter de la contacter de nouveau car elle devait se renseigner auprès de son service juridique.

Merci pour ces échanges avec vous Nihilscio et je reviendrais vers vous si j'ai des nouvelles !

Par yapasdequoi

Vous devriez vous intéresser un peu plus au fonctionnement de votre copropriété...

On comprend que vous n'avez pas assisté à l'AG ? Que vous n'avez pas lu la convocation à laquelle était annexée les relevés comptables ? Que vous ne connaissez pas les dates d'exercice comptable ?

Et vous ne répondez pas aux questions que je pose qui auraient permis (peut-être) de trouver une faille.

Il n'y a aucune raison que le PV de 2024 mentionne ces frais de procédure, pas plus que la facture du ménage ou de l'ascensoriste. Ce sont des charges générales, donc intégrées à la comptabilité et au relevé des dépenses à répartir.

Vous ne dites pas non plus si cette procédure avait été approuvée par une AG précédente, ce qui aurait pu permettre de la contester, d'invoquer une faute du syndic et de mettre à SA charge les frais de procédure non autorisés.

Toutefois, maintenant que les comptes ont été approuvés, que vous ne les avez pas contestés en votant contre, et que les 2 mois de délai sont écoulés depuis la publication du PV de l'AG, c'est plié en effet.

Bon courage pour la suite.

Par Nihilscio

Il y a effectivement beaucoup de flou, mais ne compliquons pas plus que nécessaire.

L'affaire est ancienne, commencée en 2016. A supposer que le syndic ait attaqué la copropriétaire pour son garage sans autorisation de l'assemblée générale, cela a nécessairement été entériné par la suite, inutile de soulever un problème qui ne se pose pas.

Il faudrait connaître les dates exactes des différents évènements :

- date du jugement,
- date de votre achat,
- date d'exigibilité des diverses factures et notes d'honoraires des commissaires de justice, de l'avocat de la copropriété et du syndic.
- dates de l'exercice comptable, ce n'est pas toujours l'année civile,
- date des AG ayant approuvé les comptes.

Il faudrait aussi connaître quels sont ces « frais de justice » .

Pour cela il faudrait avoir sous les yeux au moins le jugement et les annexes comptables.

Le jugement ayant été rendu en 2022 et la vente ayant eu lieu fin 2023 ou début 2024, il est normal que l'état daté ne mentionne pas de procédure en cours. Il devait indiquer toutefois pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente à chaque lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel

(article 5 du décret du 17 mars 1967) ce qui devait inclure les fameux « frais de justice ».

Par pop35

Bonjour,

- date du jugement : 16/06/2022

- date de votre achat : 08/12/2023

- date d'exigibilité des diverses factures et notes d'honoraires des commissaires de justice, de l'avocat de la copropriété et du syndic : aucuns justificatifs ne nous a été remis

- dates de l'exercice comptable, ce n'est pas toujours l'année civile : 01/10/2022 au 30/09/2023

C'est sur cette répartitions des charges que l'on nous a remis qu'apparaissent les lignes des 2 procédures que nous devons payer

- date des AG ayant approuvé les comptes : la dernière AG fut le 22/02/2024 et a laquelle mon mari a assisté. Mais lors de cette AG aucune questions sur ces procédures n'ont été mentionnées ni votées.

J'ai contacté mon syndic et j'ai rendez-vous avec eux le 10 juillet pour avoir des explications, après avoir de nouveau contacté le notaire qui fait toujours la sourde oreille sur l'acte de vente qui ne mentionne en rien ces frais. (je rappelle que le notaire lui-même était surpris et n'a pas su me répondre sur ces frais...)

Par yapasdequoi

Mais lors de cette AG aucune questions sur ces procédures n'ont été mentionnées ni votées.

Toutefois cette AG a approuvé les comptes de l'exercice. Les dépenses ainsi validées devienent exigibles à la date de l'AG et les frais que vous contestez en font partie, de même que les dépenses d'électricité ou de ménage des communs.

Il n'y avait aucune raison de voter quoi que ce soit de plus les concernant, pas plus que de voter pour la facture d'électricité ou de ménage des communs.

Votre mari devait voter "CONTRE" l'approbation des comptes, puis contester la décision au tribunal dans les 2 mois. Maintenant c'est trop tard.