état daté délai

Par Tybalt

Bonsoir,

Je suis syndic bénévole d'une copropriété de trois propriétaires.
L'un des copropriétaires vend son bien, et sa notaire me demande aujourd'hui un état daté à lui fournir pour le 6 décembre, jour de la signature de l'acte de vente.

Quels sont mes droits ? Il me semble que j'ai un mois à compter de sa demande pour lui fournir ce document. Suis-je donc obligatoirement tenu de lui fournir pour le 6 ?

Merci d'avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,
La loi n'impose pas de délai.
Vous n'avez pas particulièrement de "droits". Ici c'est plutôt un "devoir" de le remettre dès que possible.

Par Tybalt

Merci.

L'élection du syndic professionnel qui prendra ma suite à partir du 24 décembre aura lieu lors d'une AG le 11 décembre.

Puis-je laisser le syndic professionnel, qui aura davantage de compétences, s'occuper de cette tâche ?
Est-ce que je risque des poursuites si je fais patienter la notaire jusqu'au 24 décembre ?

Merci.

Par yapasdequoi

Si l'Ag a lieu le 11, le nouveau syndic commence son mandat le 12.

Par yapasdequoi

Mais vous avez réglé le litige incompréhensible concernant le garage ???

Par Tybalt

Mon mandat se terminait le 24 décembre, le syndic ne prend-il pas la suite le 25 même si l'AG a lieu le 11 décembre ?

Le litige concernant le garage n'est pas résolu, et l'acheteur semble vouloir acheter sans sortir de la copropriété, et je suis seulement prévenu aujourd'hui pour la signature d'un acte dans 3 jours...

Par yapasdequoi

Non le mandat commence le lendemain de l'AG.
Et là il y a des délais impératifs pour lui transmettre toutes les données et documents de la copropriété.

Lire ici :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31672]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31672[/url]

Ce syndic pro devrait vous aider un peu. Posez lui vos questions.

Par Tybalt

Merci, même si je n'ai pas démissionné ?

Par yapasdequoi

Avez-vous lu l'article 18 de la loi 65-557 ?
"Les questions de la désignation d'un nouveau syndic ainsi que de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les trois mois précédant le terme du contrat. Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci informe le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

L'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée."

Par Nihilscio

Bonjour,

Le mandat du nouveau syndic ne commence pas obligatoirement le lendemain de l'AG. Il ne peut commencer avant le lendemain de l'AG. Sous cette réserve, c'est l'AG qui décide.

Par Tybalt

Merci.

Le copropriétaire qui vend son bien a envoyé son vote par correspondance pour l'AG. Comment cela se passe-t-il s'il vend son bien 5 jours avant l'AG ? Dois-je envoyer une convocation au nouvel acquéreur ?

Merci d'avance.

Par yapasdequoi

Non, c'est au vendeur de transmettre son pouvoir à l'acquéreur.
Et il ne risque pas d'avoir vendu si vous n'avez pas fourni l'état daté ...

Par Tybalt

Pourquoi le notaire me demande-t-il alors une copie de la convocation et la date de l'AG ?

Je n'ai pas les compétences pour faire un état daté en seulement 2 jours, il ne faut pas oublier que je suis syndic bénévole et que j'ai un emploi. Peuvent-ils signer l'acte de vente quand même et noter dans la signature de l'acte que je n'ai pas donné l'état daté et peuvent-ils se retourner contre moi ultérieurement ?

merci encore.

Par yapasdequoi

ça ne coute rien (ou presque) d'envoyer la convocation au notaire....
L'état daté est obligatoire pour la vente, ils devront donc attendre pour signer l'acte.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F37294]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F37294[/url]

Par Tybalt

Il me semblait avoir lu quelque part qu'ils pouvaient signer l'acte, mentionner l'absence d'état daté dessus, qui serait remis plus tard.
Je ne pourrai pas le faire parvenir en 2 jours, c'est même un délai impossible à tenir avec un envoi par courrier comme on me le demande, pourra-t-on se retourner contre moi ?
Merci.

Par yapasdequoi

A l'impossible nul n'est tenu.
Si ils décident de signer sans l'état daté, ils règleront leurs comptes plus tard sans vous.

Par Tybalt

Qu'entendez-vous par ceci : "ils règleront leurs comptes plus tard sans vous." ?

merci

Par yapasdequoi

Avant de faire des plans sur la comète, traitez les vrais sujets.

Par Tybalt

Bonsoir,

Est-il possible de faire un état daté si la copropriété n'a pas été immatriculée ?

Merci.

Par yapasdequoi

Aucun lien entre les deux.
L'état daté est une compilation des informations comptables.
Savez-vous vraiment de quoi il s'agit ?

Vu la date, c'est le prochain syndic qui devra s'en charger. MAis vous devrez lui transmettre tout l'historique comptable.

Par Tybalt

Je vous remercie.
Bonne soirée

Par Tybalt

Bonjour,

Une petite question pour le vote pour le nouveau syndic pro lors de la prochaine AG.

Je dispose de 400/1000èmes, l'un des copropriétaires de 100/1000èmes et le troisième de 500/1000èmes.

Comment cela va-t-il se passer si on vote 400 + 100 /1000èmes POUR le syndic pro et que le dernier copropriétaire qui a 500/1000èmes vote contre ?

Merci d'avance.
Cdt

Par yapasdequoi

Le copropriétaire qui vend son bien a envoyé son vote par correspondance pour l'AG.
Vous savez donc ce qu'il a voté...
Il a voté pour ou contre ? et pour combien de millièmes ?

Si égalité stricte entre les pour et les contre, selon la loi vous faites un 2eme tour à l'article 25-1 (= article 24).
Et si rien ne change, vous n'avez pas de syndic.

Il ne vous restera plus qu'à trouver un autre candidat et convoquer une nouvelle AG.

Ou bien vous serez ramenés au problème initial = sans syndic et il faudra ensuite obtenir une nomination par le tribunal (ce qui occasionne un coût élevé pour les copropriétaires).
A éviter si possible.

Par Tybalt

Il a vendu vendredi dernier, c'est l'acquéreur qui va se présenter à l'AG...

Merci.

Par yapasdequoi

Donc il n'y a plus besoin de l'état daté ...

Vous expliquerez aux votants que choisir un syndic est important pour la bonne gestion, et que si aucun choix à l'issue de l'AG, le recours au tribunal coutera cher.

Par Tybalt

mais il a acheté sans état daté, puisqu'on ne m'a pas laissé le temps de le faire...

Ne peut-on pas se retourner contre moi pour cela ? Comment puis-je faire pour me protéger ?

Merci.

Par yapasdequoi

Avez-vous reçu la notification du notaire ?
Le précédent copropriétaire avait-il payé toutes ses charges ?

Par Tybalt

Oui, j'ai reçu vendredi une notification de transfert de propriété et un avis de mutation.

Oui, puisqu'il n'y a jamais rien eu en commun, c'est une maison indépendante.

Ne peut-on pas se retourner contre moi ? Comment puis-je faire pour me protéger ?

Merci

Par yapasdequoi

Mais non. C'est vous en tant que syndic qui pouvez/devez réclamer des charges.

Par Tybalt

Merci.

Le notaire me demande de lui envoyer le certificat de l'article 20, il s'agit juste d'attester que l'acquéreur n'était pas copropriétaire avant l'achat ? Il n'y a pas d'inconvénient à l'envoyer ?

Dois-je attendre de recevoir le recommandé de la notification de vente pour l'envoyer ? Je ne l'ai reçu que par mail pour l'instant.

Par yapasdequoi

Oui, j'ai reçu vendredi une notification de transfert de propriété et un avis de mutation.
Vous l'avez reçue ou pas ? Par mail, ce n'est PAS une NOTIFICATION.

Lisez l'article 20 ! Il faut lire le I ET le II.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000049398754]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000049398754[/url]
"II.-Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente "

donc il s'agit de l'article 20-I et pas du 20-II.

Si le vendeur n'a pas payé toutes ses charges et que vous ne le signalez pas selon l'article 20-I, les copropriétaires peuvent en effet se retourner contre vous puisque au delà de 15 jours, vous devrez payer de votre poche ce qu'il ne sera plus possible de réclamer au vendeur.

Donc vérifiez bien.

Par Tybalt

J'ai reçu en pièce jointe d'un mail vendredi dernier un avis de mutation : article 20 de la loi 65-557 du juillet 1965 modifié par la loi 94-624 du 21 juillet 1994 et une notification de transfert de propriété prévue par l'article 6 du décret 67-223 du 17 mars 1967 modifié par le décret 95-162 du 15 février 1995.

Je n'ai pas encore reçu le recommandé avec AR puisque la vente a eu lieu vendredi dernier.

Le notaire me demande le certficat dit de l'article 20 et m'a envoyé un modèle de ceci : "Certificat de l'Article 20 II de la Loi du 10 Juillet 1965 " me demandant de certifier que l'acquéreur n'est pas déjà copropriétaire...

Il ne me demande rien d'autre. J'avoue avoir du mal à suivre...
merci de votre aide.

Par yapasdequoi

Envoyez lui l'attestation article 20-II, elle ne vous coute rien.
Mais elle ne sert à rien puisque elle doit être fournie AVANT la signature ... ou alors c'est juste un projet non signé que vous avez reçu pour information ?

Le notaire ne vous demandera pas l'opposition article 20-I. C'est à vous d'en prendre l'initiative, si nécessaire. Ou de ne rien faire à vos risques et périls.
Mais comme vous dites qu'il n'y a pas de charges dans votre copropriété...

Par Tybalt

Merci. Je n'ai pas à attendre le recommandé pour l'envoyer ? Puis-je attendre de recevoir le recommandé pour l'envoyer ?

Je vous ai dit ce que j'ai reçu, ce document est signé uniquement du notaire qui m'informe qu'il va me l'envoyer par recommandé. Il devrait être signé par le vendeur et l'acquéreur ?

Si c'est un projet, pourquoi l'acquéreur sera-t-il présent lors de l'AG ?
Il dit lui-même avoir fait l'acquisition de la propriété vendredi dernier.

Par yapasdequoi

Oui envoyez tout de suite cette attestation article 20-II.
Vous ne craignez rien, personne ne va vous le reprocher.
Et de toute façon elle ne servira pas à bloquer la vente s'ils ont déjà signé l'acte vendredi. C'est juste pour que le notaire ait un dossier complet pour ses archives.

L'acquéreur peut assister à l'AG s'il vous présente l'attestation de propriété signée par le notaire.
Ce qu'il "dit" importe peu.

Par Tybalt

Je peux l'envoyer par mail ?

Je dois donc lui réclamer une attestation de propriété ? Ne s'agit-il pas de ce qui m'a été envoyé par mail vendredi (transfert de propriété et avis de mutation ou s'agit-il d'un autre document) ?

Je vous remercie infiniment, je ne sais pas ce que je ferais sans vos conseils...

Par yapasdequoi

Non parce qu'il veut un original : envoyez lui l'attestation par courrier datée et signée de votre main. Gardez une copie pour votre dossier de syndic.

Ce que vous avez reçu par mail n'est pas une attestation de propriété que doit vous présenter l'acquéreur.
et (bis) une "notification" c'est un recommandé, pas un mail.

Par Tybalt

Merci. Ce qui veut dire que l'acquéreur doit se présenter mercredi à l'AG avec une attestation de propriété ?
Dois-je le prévenir, lui ou son notaire ?

Comment cela va-t-il se passer s'il vient sans ou s'il me dit que j'ai été notifié par mail avec les documents que j'ai reçus ?

Par yapasdequoi

Arrêtez de faire des hypothèses !

Vous informez simplement l'acquéreur qu'il doit venir à l'AG avec son attestation de propriété signée par le notaire, sinon il ne pourra ni signer la feuille de présence ni voter, puisque le mail ne vaut pas "notification".
Et dans ce cas, c'est le vote par correspondance du vendeur qui sera pris en compte, l'acquéreur n'ayant aucune existence légale pour la copropriété.

C'est simple à exprimer. Soyez ferme.

Et si vous recevez le recommandé avant l'AG (d'ici 2 jours ?), vous pourrez donc en tenir compte et l'acquéreur n'aura rien à présenter pour participer.

Par Tybalt

Je vous remercie. C'est à moi de l'informer directement ?

Par yapasdequoi

Qui d'autre ?
C'est mieux de le prévenir plutôt que de risquer une altercation désagréable le jour de l'AG.

Par Tybalt

Merci.

Il vaut mieux que je prépare alors deux feuilles de présence, l'une avec le nom de l'ancien, et l'une avec le nom du nouveau propriétaire ?

Dois je mettre dessus son adresse personnelle ou l'adresse de l'acquisition ?

Dois-je également faire apparaître sur la feuille de présence mes parents usufruitiers qui votent par correspondance ?

Puis-je également envoyer le certificat 20 II. après avoir reçu le recommandé, ou après l'AG ?

Par yapasdequoi

Article 14
Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 15
Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :

-présent physiquement ou représenté ;

-participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;

- ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic.

Dans le cas où le copropriétaire ou l'associé est représenté, la feuille de présence mentionne les nom et domicile du mandataire désigné et précise le cas échéant si ce dernier participe par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique.

Cette feuille indique pour chaque copropriétaire le nombre de voix dont il dispose, le cas échéant en faisant application des dispositions des deuxième et troisième alinéas du I de l'article 22 et du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

Elle est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent physiquement, ou par son mandataire.

Elle est certifiée exacte par le président de séance désigné par l'assemblée générale.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1366 et 1367 du code civil.

Par Tybalt

Merci.

Par Tybalt

Existe-t-il un texte de loi qui précise que l'acquéreur doit avoir l'attestation de propriété pour se présenter à l'AG et qui précise que seul la réception du recommandé est valable, pas une notification par mail ?

Merci d'avance.

Par yapasdequoi

La loi 65-557 et le décret 67-223 !

Déjà cité :
Article 20
Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 55
I.-Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être

donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

Par Tybalt

Désolée, je m'y perds. Merci. Bonne soirée

Par Tybalt

Dois-je, en tant que syndic, garder une copie de cette attestation de propriété qu'il va me présenter ?

Si oui, dois-je lui demander de venir avec une copie ? Je n'aurai pas de photocopieuse à disposition...

Merci.

Par yapasdequoi

Si vous voulez. Pas d'obligation.

Par Tybalt

Merci.