



état daté incomplet au moment du compromis de vente

Par Celoni

Bonjour,
A l'AG de notre copropriété j'ai appris qu'il y avait trois procédures en cours.
Rien ne figurait dans l'état daté du syndic, ni dans les 3 PV des dernières AG.
J'ai lu dans une de vos réponses sur le forum que :

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, 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. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Donc, est-ce que mon syndic serait en faute ?

Merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour,
Peut-être... ou peut-être pas.
Les procédures non mentionnées dans les 3 dernières AG peuvent être plus anciennes ou très récentes.
Et de quoi s'agit-il exactement ?
Pour engager une procédure, le syndic doit obtenir l'aval de l'AG par un vote et c'est dans le PV.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le syndic est peut-être en faute mais votre vendeur aussi. Il est censé savoir ce qu'il vend.

Par Celoni

Si j'ai bien compris à l'AG, les procédures sont anciennes.
Une procédure avec une copropriétaire pour plus de 10000? d'impayés et qui est toujours en cours.
Une procédure contre la Mairie de la commune, qui daterait de plus de deux ans, pour que l'entretien des trottoirs et candélabres, luminaires...soit pris en charge pour la Mairie.
Une procédure vis-à-vis de la copropriété pour des problèmes d'étanchéité des terrasses dans 7 appartements, depuis plusieurs années.
Si vous avez besoin de plus de précisions, je vais demander au conseil syndical, car je suis récemment arrivée dans la copropriété.

Il me semblait à la lecture de ce qui aurait du apparaître dans l'annexe 3 de l'état daté, que ces procédures auraient dû y être mentionnées.

Merci d'avance

Par Nihilscio

Bonjour,

Ces procédures auraient dû être mentionnées dans l'état daté.
Le syndic est donc en faute.
Mais probablement aussi le vendeur.

Et ensuite ?
Quel est le préjudice ?

S'il est important, vous avez une action contre le syndicat. Reste à déterminer si vous comptez l'exercer. Pour demander quoi ?

Par Celoni

Réponse à Nihilscio:
Peut-être je n'aurais pas acheté cet appartement.
Les problèmes d'étanchéité vont coûter cher à la copropriété, les travaux doivent se faire.
Les charges sont plus élevées si la Mairie ne prend pas en charge.
Pour ce qui est de la dame avec des impayés....pet-être c'est le moins impactant...?

Par yapasdequoi

Vous n'avez pas d'action contre le syndic, mais contre le vendeur.
Consultez un avocat pour évaluer le coût d'une procédure par rapport au gain espéré.
N'oubliez pas non plus le délai de plusieurs années.
Vous souhaitez annuler la vente ?

Par janus2

Le syndic est peut-être en faute mais votre vendeur aussi. Il est censé savoir ce qu'il vend.

Bonjour,
Et ce n'est pas toujours le cas. Je suis, personnellement, en train de vendre une maison que je viens d'hériter, je vous garantis que je ne sais pas grand chose de son histoire.

Par yapasdequoi

Si le vendeur n'allait jamais aux AG, ne lisait jamais les PV, il a pu ignorer l'existence de ces procédures.
Maintenant il vous reste à le prouver et aussi à démontrer quel préjudice en découlerait.

Par isernon

Bonjour,
l'état daté n'est pas à fournir lors du compromis de vente mais lors de la vente.
lors du compromis de vente, le vendeur (et non le syndic) doit fournir un certain nombre de documents ou de renseignements appelés abusivement pré-état daté, prévus par les articles L721-2 et s. du code de la construction et de l'habitation.
voir ces articles:
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000028778240]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000028778240[/url]
salutations

Par Celoni

Réponse à Yapasdequoi.
Merci je vais suivre votre conseil et bien réfléchir aux coûts.
Je vais aussi à la possibilité de faire annuler la vente.
Merci

Par Celoni

Réponse à Isernon.
le pré-état-daté, dans mon cas, a été fourni par le syndic.
l'état daté a été mis dans l'acte de vente par le notaire.
Dans les deux cas, la case à côté de :
Il y a des procédures en cours, était coché à NON.
Merci

Par Isernon

bonjour,
l'article 5 du décret 67-223 indique :
Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, 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. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.
l'état-daté fourni par le syndic est donc erroné, ce qui peut engager sa responsabilité.
salutations

Par Celoni

Merci Isernon.

Par Nihilscio

Le pré-état daté n'est imposé par aucun texte. Les informations que le vendeur doit délivrer à l'acheteur n'impliquent pas nécessairement une demande de pré-état daté au syndic. Si le vendeur en demande un syndic, cela ne l'exonère pas de sa responsabilité vis à vis de l'acheteur.

Par Celoni

réponse à Nihilscio:
Donc, ai-je bien compris ? Selon vous, c'est le vendeur et non le syndic le responsable de ne pas avoir donné l'information sur les procédures ?
La réponse de Isernon et la votre, seraient-elles contraires ?
Peut-être je me suis un peu perdue

Par yapasdequoi

En fait le syndic est responsable vis-à-vis du vendeur et le vendeur vis-à-vis de l'acquéreur.
Votre seul recours est à l'encontre du vendeur, mais encore faut-il démontrer et chiffrer un préjudice.

Par Celoni

D'accord.
Merci beaucoup à tous.