



## Obligation de fournir PV AG par syndic dans état daté

Par **deni**, le **19/02/2016** à **22:24**

Bonjour,

Je voudrais savoir si le Syndic est tenu d'informer un futur acquéreur de la tenue d'une AG extraordinaire et de la mentionner dans l'état daté ?

Exemple :

- 20 mai : AG ordinaire
- 1 septembre : Signature compromis de vente
- 6 septembre : AG extraordinaire votre d'une mission d'architecte en vue d'un ravalement de l'immeuble
- 3 décembre : Signature acte définitif => L'Etat daté du 20 novembre mentionne uniquement l'AG du 20 mai. L'AG extraordinaire n'est pas mentionnée, pas de PV d'AG non plus dans le dossier

Le propriétaire, l'agence et le Syndic ont 'omis' d'informer l'acheteur de l'AG extraordinaire et le ravalement.

Le Syndic a-t-il commis une faute? Si oui, qu'est ce qu'il encourt?

Si lors d'une future AG la majorité des copropriétaires vote les travaux de ravalement, peut-on s'y opposer ou obtenir un délai?

En vous remerciant par avance de votre aide.

Bien cordialement.

Par **morobar**, le **20/02/2016** à **06:41**

Bonjour,

Au niveau du compromis, le vendeur doit fournir un pré-état daté, aucune obligation de passer par le syndic.

Il s'agit de renseignements purement comptables et aucunement d'y joindre PV d'AG antérieures ou ordre du jour d'AG ultérieures.

Le vendeur fournit par ailleurs les PV des 3 dernières AG.

A part que je ne vois pas l'intérêt de l'AG extraordinaire pour désigner un probable futur maître d'œuvre, c'est au seul propriétaire vendeur qu'il appartient de signaler ce genre d'avatar.

Pour le moment le ravalement n'est semble-t-il pas voté et il sera temps de réagir lorsque vous participerez à l'AG qui en décidera.

Par **amajuris**, le **20/02/2016** à **10:11**

bonjour,

L'état daté est un document obligatoire, que doit remettre le syndic de copropriété au notaire dans le cadre de la vente d'un lot (mutation). Ce document a pour objectif de présenter la situation financière du copropriétaire vendeur vis-à-vis du syndicat de copropriétaires.

Le contenu de ce document obligatoire est décrit très exactement par l'article 5 du décret n° 67-223.

donc le syndic n'a commis aucune faute par contre il appartient à votre vendeur de vous fournir un certain nombre de documents relatifs à la vie de la copropriété comme les PV des 3 dernières A.G.

Vous pouvez consulter ce lien:

<http://www.notaires.paris-idf.fr/vente-immobiliere/les-documents-fournir-lors-de-la-vente-dun-bien-en-copropriete>

salutations

Par **deni**, le **01/03/2016** à **08:01**

En somme, même si le vendeur et le syndic m'ont caché l'existence de la dernière AG lors de laquelle il a été question de faire un ravalement, je ne peux rien faire.

Merci quand même de vos réponses, bonne journée.

Par **amajuris**, le **01/03/2016** à **10:10**

bonjour,

un ravalement est une opération importante pour les copropriétaires et dont la préparation s'échelonne sur plusieurs années et sur plusieurs A.G. successives car cela nécessite

plusieurs votes (décision du ravalement, établissement et vote d'un cahier des charges, consultation des entreprises, choix de l'entreprise...).

les 3 dernières A.G. dont vous avez eu le compte-rendu doivent comporter des délibérations sur ce sujet.

ce qui est certain, c'est que le syndic ne donne que l'état daté au notaire et qu'il appartenait à votre vendeur de vous informer de ce projet de ravalement.

je vous conseille de voir un avocat pour savoir si vous pouvez demander l'annulation de la vente ou une réduction du prix pour vous avoir caché cette information (dol).

qu'en pense votre notaire ?

salutations

Par **deni**, le **01/03/2016** à **22:20**

Merci pour votre réponse Amatjuris. Je n'ai pas pu obtenir une réponse très claire du notaire.

Je me renseigne auprès d'un avocat.

Bien cordialement

Par **morobar**, le **02/03/2016** à **06:16**

Votre avocat devrait vous indiquer que le vendeur avait l'obligation de vous signaler la tenue de cette AG et de vous proposer d'y participer avec la possession d'un pouvoir de vote.

Par **talcoat**, le **03/03/2016** à **18:49**

Bonjour,

D'abord, il ne faut pas assimiler "l'état pré-daté" qui n'a aucune existence légale ou juridique, avec les documents que doit fournir le propriétaire à l'acquéreur (loi Alur et décret du 27 août 2015) au plus tard à la conclusion de la promesse de vente.

Lors du compromis de vente l'AGO n'avait pas été tenue, donc le vendeur n'a pas commis de faute.

Pour "l'état daté" fourni par le syndic, l'annexe numéro trois doit comporter : les paiements qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, elle précise les sommes dues pour le lot en cours de mutation au titre des deux derniers exercices, à la fois, pour la contribution au budget prévisionnel et pour les autres dépenses du syndicat.

L'AGO étant antérieur à l'époque de l'acte de vente, l'état daté aurait dû comporter la prévision des charges inérent aux travaux votés. En ce sens il y a un manquement de la part du syndic qui a privé l'acquéreur de l'information.

D'autre part, la dissimulation de l'information par le copropriétaire vendeur peut être constitutive de dol et sanctionnable par une action en annulation du contrat ou au minimum des dommages-intérêts.

Cordialement