



Syndic bénévole état daté

Par **gnock**, le **18/12/2016** à **08:10**

Bonjour,
Je suis propriétaire depuis 10 ans d'un appartement (succession grand-mère) dans une copropriété de 4 lots. Il y a un syndic bénévole (ma tante, également propriétaire d'un appartement). Je viens de vendre cet appartement, compromis signé, prêt de l'acheteur accordé, pré-état daté rempli (aucune somme en jeu car on paye les factures au jour le jour, ni de crédit), bref tous les papiers sont là.
Mon mari, mes deux enfants (8 ans et 9 mois) et moi trouvons une location en attendant de réaliser un projet immobilier. Le notaire envoie des documents au syndic (ma tante) à remplir. Mais entre temps, je me suis disputée avec elle (ah ! les histoires de famille !) et elle m'appelle pour me dire qu'elle a reçu des papiers du notaire et qu'elle ne les remplirait pas. Je ne sais plus quoi faire. A-t-elle le droit de faire cela ? J'ai maintenant une location sur les bras et peut-être un dédommagement au futur acquéreur ?
Merci de votre aide, je n'en dors pas la nuit.

Par **wolfram2**, le **18/12/2016** à **23:03**

Bonsoir
Sous toutes réserves, voir autour de vous si vous avez à proximité un organisme (municipalité, adil, aide aux victimes, point d'accès au droit) pouvant faire office de conciliateur, ce qui éviterait d'envenimer la situation en montant tout de suite à une procédure contentieuse.
La procédure contentieuse serait une LRAR de mise en demeure d'avoir à vous fournir l'état daté sous délai et sinon procédure judiciaire.
Ne se fait-elle pas aider par une association pour sa mission de syndic, saisir cette association car la position de votre tante porte préjudice à l'autogestion des petites copros. Saisir aussi les deux autres copropriétaires, leur montrer que votre tante manque à ses obligations de syndic, qu'elle se conduira de même à leur égard le cas échéant. Leur faire entrevoir le risque (financier) de désignation d'un administrateur judiciaire et d'un syndic professionnel.
Que préconise votre

notaire ????? Ne peut-il lui rappeler que ses fonctions (de syndic) lui font obligation de répondre à sa demande. Si votre acheteur n'est pas découragé, envisager une location-vente à terme. Mais il peut être rebuté par la perspective du voisinage futur avec votre tante. Par son attitude, elle porte préjudice à tous les syndics bénévoles. Il est vrai que pour un syndic bénévole Mme DUFLOT a rendu encore plus complexe l'établissement de l'état daté. Quelqu'un d'autre peut-il assurer les fonctions de syndic bénévole????? Désolé de n'avoir pas mieux à vous suggérer. Bon courage. Wolfram

Par **wolfram2**, le **19/12/2016** à **10:02**

Bonjour
Sur Légifrance.gouv.fr vous chargez :
La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété et son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967.
L'article 20 de la loi vous indiquera les possibilités. Sur le décret, allez chercher les éventuels articles d'application. Des délais sont indiqués auxquels sont, en principe tenus de se conformer syndics et notaires.
Désolé, je n'ai pas eu l'opportunité de mettre au clair ces diverses dispositions.
Bon courage. Wolfram

Par **wolfram2**, le **19/12/2016** à **10:30**

Re Bonjour
Les articles 4 et suivants et surtout l'art. 5 du décret donnent toute précision sur l'état daté. Suivant une de mes suggestions initiales, cela vous coûtera sans doute un peu plus cher, mais les relations prescrites par le décret sont surtout entre le notaire et le syndic. Il est à craindre que votre tante ait des difficultés à s'acquitter de la charge administrative que nécessite la vente du lot d'un copropriétaire.
Merci Madame Duflot et M. Carrez qui ont compliqué les choses.
Essayez de trouver conseil auprès de l'ADIL et surtout de la Chambre des notaires de votre département.
Être et Durer était une des devises célèbres d'un des personnages illustres de vos départements.
Bon courage wolfram

Par **wolfram2**, le **19/12/2016** à **21:48**

Bonsoir
En cas de vente, Sont à connaître les articles de la loi n°s 20 et 46
du décret n°s 4 5 6-2 6-3 5-1 6-1 6 4-1 à 4-4
Bonne lecture, et une pensée de gratitude à
legifrance.gouv.fr
Wolfram