



Obligation du syndic lors d'une vente

Par **tinofmassilia**, le 15/11/2023 à 16:30

Bonjour

au moment où le notaire interroge le syndic, pour la vente d'un lot en copropriété, celui-ci est-il tenu de l'informer de l'existence d'une injonction de travaux faite à l'immeuble ?

En l'occurrence, cette injonction avait été faite par la mairie (par lettre recommandée avec A.R au Syndic, et aux copropriétaires), avec menace de mise en préil si les travaux n'étaient pas réalisés.

Cette injonction m'a été cachée avant mon achat, et lors de la signature de l'acte authentique. Je sais que je suis victime d'un dol caractérisé, mais je cherche à établir les responsabilités précises des acteurs de cette vente.

D'avance merci pour vos éclairages :)

Par **Visiteur**, le 15/11/2023 à 17:21

Bonjour,

C'est le vendeur qui devait vous informer de cette procédure.

Le syndic fournit l'état daté et selon l'article 5 du décret n°67-223:

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

Mais quelle est la date de la notification de la mairie ? la date de l'état daté ?

Par **youris**, le 15/11/2023 à 17:22

bonjour,

l'état daté établi par le syndic précise l'état comptable du vendeur d'un bien dans une copropriété en application de l'[article 5 du décret 67-223](#)

par contre, si une procédure est en cours, il appartient au vendeur de le signaler, cela doit être mentionné dans le compromis de vente, mais les P.V. des 3 dernières A.G. remis par le vendeur doivent permettre de connaître les procédures en cours.

avis personnel, c'est donc le copropriétaire vendeur qui est responsable de ce dol.

salutations

Par **tinofmassilia**, le **15/11/2023** à **17:29**

merci pour ces réponses claires.

Mon avocate va aussi vers une responsabilité du vendeur.

Pour répondre à yapasdequoi, l'injonction de la mairie est largement antérieure, et à la vente, et à l'état daté fourni par le Syndic. Mon avocate a obtenu tous les documents qui font foi (lettre A.R, rports d'expertise, et mails)

Par **miyako**, le **15/11/2023** à **17:57**

Bonsoir,

C'est évident que la responsabilité du vendeur est engagée ,mais celle du syndic devrait l'être également ,car il s'agit d'une décision majeure grave .

Le syndic avait obligation de mentionné la procédure dans le document etat daté Si le notaire avait été averti ,il avait obligation d'en informer l'acheteur et d'acter l'injonction dans l'acte .

Le notaire est il celui du vendeur ou d'une agence ??

Cordialement

Par **youris**, le **15/11/2023** à **18:38**

l'article 5 du décret 67-223 relatif à la composition de l'état daté, qui est un document uniquement comptable, n'a pas à mentionner si une procédure est en cours, ce n'est pas le but de ce document, c'est au vendeur qu'incombe de signaler si une procédure est en cours ou pas dès la mise en vente, d'ailleurs sur les affiches des agences immobilières, il est souvent mentionné si une procédure est en cours ou pas.

Par **tinofmassilia**, le 15/11/2023 à 18:41

Merci pour vos remarques

C'est le notaire du vendeur

Par **Pierrepauljean**, le 15/11/2023 à 19:04

bonjour

il y a une page dans l'état daté où est indiqué le chapitre sur les procédures: je considère que le syndic devait informer de l'injonction de travaux

Par **Visiteur**, le 15/11/2023 à 19:09

En effet le syndic aurait dû remplir cette partie. Mais le vendeur est quand même le principal fautif.

Par **miyako**, le 15/11/2023 à 19:51

Bonsoir,

[quote]

C'est le notaire du vendeur

[/quote]

Il y a là un sérieux doute sur sa sincérité .heureusement votre avocate semble avoir un dossier béton.

Je recherche un texte concernant la responsabilité du syndic ,car il aurait du remplir la partie concernant les procédures en cours.

Pour moi ,il y a en premier le vendeur (vice caché) donc annulation de la vente ;le syndic pour manque d'information ,voir même mise en cause du notaire(à développer pour la démontrer).

Ce qu'il faudrait faire immédiatement (à voir avec votre avocate) c'est demander des mesures conservatoires, en urgence , afin d'éviter que le vendeur n'organise son insolvabilité.

Cordialement

Par **Pierrepauljean**, le 15/11/2023 à 19:54

le notaire n'a rien à voir : comment voulez qu'il puisse deviner qu'il y a une injonction de travaux ?

Par **Visiteur**, le 15/11/2023 à 20:01

J'ai l'impression que certains intervenants n'ont pas connaissance de cet article sur l'état daté :

selon l'article 5 du décret n°67-223:

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

Et on peut toutefois s'interroger si cette injonction de la mairie est à proprement parler une "**procédure**" ?

Ou si c'était juste l'étape suivante si les travaux n'étaient pas faits ...Il faudrait savoir si ces travaux ont été réalisés ? ont-ils au moins été proposés au vote d'une AG ? Dans ce cas, ils doivent être visibles sur les PV d'AG....

Par **youris**, le 15/11/2023 à 20:33

au temps pour moi ou autant pour moi, je n'ai pas lu la dernière phrase de l'article 5 du décret 67-223 qui indique :

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

Par **miyako**, le 15/11/2023 à 21:23

Bonsoir,

l'obligation du syndic est confirmée par la cour de cassation

cass 3e civ. 20/06/2019 n°18-10516

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038708820/>

[quote]

Mais attendu qu'ayant relevé qu'aux termes de **l'article 5 du décret du 17 mars 1967**, le syndic mentionne, s'il y a lieu, dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le

syndicat est partie, constaté que les états établis et transmis aux notaires par le syndic à l'occasion des ventes en cause contenaient chacun l'indication d'une procédure ayant pour objet la mise aux normes du parking commun souterrain et retenu que le syndic, qui ne pouvait ignorer que l'objet de cette procédure s'étendait aux non-conformités des ventilations des couloirs de l'immeuble Artimon, avait renseigné les états de manière incomplète, la cour d'appel en a exactement déduit que ce dernier avait manqué à son obligation en ne donnant qu'une information partielle, insuffisante à donner une exacte connaissance de la situation aux éventuels acquéreurs des lots, sur la procédure en cours .

[/quote]

Donc le syndic a commis une faute grave ,car en ométant cette mention ,il a induit en erreur les acheteurs qui n'auraient sans doute pas acquis ce bien ou avait la possibilités de négocier à la baisse le prix .

Si les parties peuvent se rapprocher (notaire ,syndic , vendeur ,acheteur) avec le conseil de leurs avocats ,la loi permet une médiation amiable ,soit en résolution de la vente soit en une baisse conséquente du prix avec des dommages intérêts à négocier .Cela évite une procédure longue,coûteuse et la nomination éventuelle d'un expert par le tribunal avec un risque de ne jamais pouvoir récupérer les fonds.Et en plus si jamais il y a un emprunt immobilier derrière ,une vraie galère.

Cordialement

Par **tinofmassilia**, le **15/11/2023** à **22:31**

Merci pour vos réponses complètes et très éclairantes

Pour donner plus d'éléments :

En effet, l'injonction était juste l'étape avant la prononciation de l'arrêté de mise en péril. La structure de l'immeuble était concernée (affaissement hall parties communes, qui a impacté la chambre au rez-de-chaussée, et d'autres parties de l'appart : il y a des rapports d'expertise qui ont été faits... avant la vente ! Mon avocate les a bien sûr portés au dossier).

Par ailleurs, les travaux n'avaient pas encore été votés, et ne figuraient donc pas dans les PV d'AG qui m'ont été transmis. La seule info présente dans un PV, était le vote de la venue d'un bureau d'études, pour examiner l'état du hall parties communes. Mais rien sur d'éventuels travaux à mener, rien non plus sur une intervention de la mairie.

Les travaux ont été votés après mon acquisition, et j'ai donc dû les payer.

Nous avons tenté une négociation à l'amiable, mais nous nous sommes heurtées avec mon avocate à une fin de non recevoir.

Je n'ai manifestement pas d'autre choix que d'aller au procès. Les vendeurs ont été assignés en juillet. Depuis... aucune nouvelle de leur avocat, aucune réponse de leur part...

J'ai réclamé une annulation de la vente. Avec toute la lourdeur de procédure que cela

implique mais... je ne vois pas d'alternative... une autre solution est-elle envisageable ?

Mon avocate ne m'a pas proposé de saisie conservatoire... je ne sais pas pourquoi et vais lui en parler.

Par **beatles**, le **16/11/2023** à **14:46**

Bonjour,

[quote]

Donc le syndic a commis une faute grave ,car en ométant cette mention ,il a induit en erreur les acheteurs qui n'auraient sans doute pas acquis ce bien ou avait la possibilités de négocier à la baisse le prix.

[/quote]

Certes, mais ce n'est pas le syndic qui signe l'acte de vente et le vendeur aurait dû donner cette information pour que le notaire puisse l'insérer dans l'acte.

Il y a bien dol de la part du vendeur... qui pourra, à son tour, attaquer le syndic pour manque d'information fournie au notaire... mais ce ne sera plus le problème de tinofmassilia.

Cdt.