

---

# Quel est le rôle du syndic dans la vente d'un lot de copropriété ?

Publié le 02/08/2016



*Le questionnaire syndic et le certificat de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.*

## Quel est le rôle du syndic dans la vente d'un lot de copropriété ?

### Le questionnaire syndic (article 5 du décret du 17 mars 1967) ou l'état daté

Le notaire envoie au syndic un questionnaire qu'il doit remplir.

L'information donnée par le syndic au notaire porte sur :

- les sommes restant à payer sur le lot vendu ;
- le solde des versements effectués par le copropriétaire en acompte ou provision ;
- le montant des charges afférentes au lot vendu, le budget prévisionnel voté...

Le questionnaire syndic comporte trois parties distinctes :

- 1ère partie : les sommes dues au syndicat par le vendeur,
- 2ème partie : les sommes dues par le syndicat au vendeur,
- 3ème partie : les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire.

A partir de l'état daté, le notaire va connaître le montant des charges courantes, des travaux.

Les charges courantes sont payées en principe trimestriellement et d'avance.

Les parties conviennent le plus souvent que l'acquéreur rembourse au vendeur le jour de la signature de l'acte de vente une fraction de la somme qu'il a payée d'avance au titre de la provision trimestrielle calculée au prorata temporis (en fonction du nombre de jours dont chacun a été propriétaire de ce bien).

Les travaux votés et non encore payés au jour de la vente seront appelés par le syndic à

---

l'acquéreur. De même les charges de travaux votés et exigibles avant la notification du transfert de propriété sont appelées par le syndic au propriétaire vendeur. Les parties peuvent convenir que ces charges seront supportées par l'acquéreur car c'est lui qui profitera des travaux réalisés ou en cours de réalisation.

Il peut être décidé que s'il y a une assemblée générale entre l'avant-contrat et la signature de l'acte de vente, le vendeur enverra les documents à l'acquéreur avec une procuration pour voter à sa place. C'est l'acquéreur qui devra alors acquitter le montant des travaux votés par lui.

De même, le syndic porte le trop ou moins perçu de provision sur le compte de celui qui est propriétaire le jour de l'approbation des comptes. Le contrat peut prévoir que l'acquéreur remboursera au vendeur le trop perçu ou que le vendeur remboursera le moins perçu à l'acquéreur, toujours au prorata temporis.

Le fond de roulement fonds travaux (...) est remboursé selon les modalités prévues dans le questionnaire par le syndic.

L'ensemble de ces règlements est généralement effectué de manière forfaitaire et définitive.

## **Le certificat de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965**

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.

- Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.
- Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.
- Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. À défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.