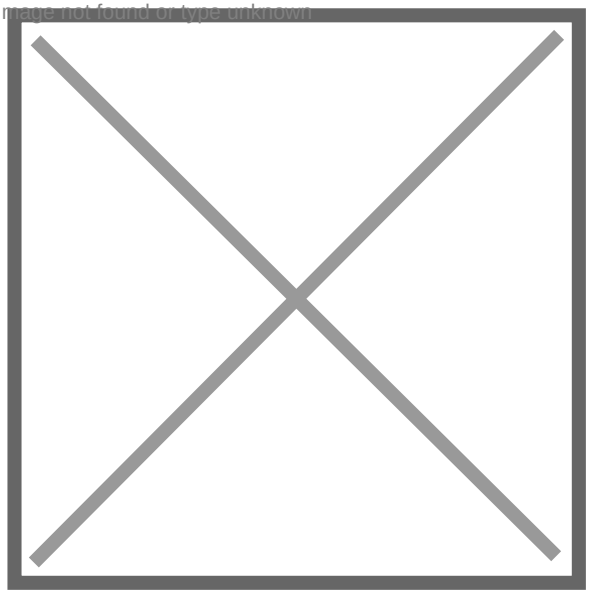
Image not found or type unknown



Expiration pré état daté

Par **Dinhora**, le **01/08/2017** à **17:40**

Bonjour,

La banque a refusé un prêt à mes futurs acquéreurs en avril 2017. Le syndic avait établi au moment du compromis de vente deux actes datés et pré-datés. Je signe la semaine prochaine un nouveau compromis de vente avec de nouveaux acquéreurs "potentiels". La notaire m'informe que la validité de ces actes établis en avril a expiré et que je dois me rapprocher à nouveau de mon syndic. Je ne suis pas d'accord pour payer 4 mois après ces actes qui enrichissent grassement mon syndic (600 €).

Merci de vos conseils et de votre aide, tout cela me parait peu légal.

Par **amajuris**, le **01/08/2017** à **19:03**

bonjour,
ce que vous appelez le pré-état daté peut être rédigé par le copropriétaire vendeur, il n'y a pas d'obligation que ce soit le syndic qui l'établisse.
d'ailleurs juridiquement le pré-état daté n'existe pas.
la durée de validité est mentionnée sur l'état daté (en général 30 jours).
l'état daté indiquant au notaire la situation financière du vendeur vis à vis du syndicat des copropriétaires, il est logique que sa validité ne soit que temporaire, car il y a pu avoir d'autres appels de charges.
comme copropriétaire, vous avez accepté le montant de l'état daté qui figure dans le contrat de votre syndic, vous ne pouvez donc pas lui reprocher ce montant que tous les copropriétaires acceptent sans discuter à chaque A.G.

SALUTATIONS

Par **morobar**, le **01/08/2017** à **19:15**

Bjr,
C'est tout de même une véritable cochonnerie de technocrate qui a été pondue par Madame ALUR, avec création de commissions...
D'ailleurs une loi dont certains articles sont tellement longs que personne ne les connaît par cœur.
Le problème cité est identique lorsqu'un acheteur use de son droit de rétractation.
Madame ALUR n'a pas compris que le marché de l'immobilier c'est comme le marché du travail.
Plus il y a de lois et moins il y a d'offres.
J'estime que lorsque la vente échoue à cause d'un refus de prêt, l'acquéreur devrait prendre en charge les frais comme celui du pré-état.
Souvent cela vient de fausses (volontaires en général) informations financières communiquées AVANT l'établissement du compromis, les agences comme les vendeurs en direct évaluent la capacité financière de l'acquéreur avant de lancer la machine.

Par **Dinhora**, le **02/08/2017** à **03:17**

Merci pour vos réponses,mais concrètement ,pouvons nous voir 2 points:mon syndic,Nexity,n'a mentionné nulle part le prix de de ces actes? Ce qui m'mporte,s'il vous plait,est d'obtenir une réponse concrete quant à ma question initiale sur ce forum:4 mois après le refus de la vente,suis je dans l'obligation repayer 600€??Si plusieurs compromis de vente échouent,faute de refus de prêt(et je ne suis pas responsable)il me faudra payer 4 fois ces actes(pré daté et daté)??Ces actes ont une validité de 30 jours,alors qu'un compromis va se bloquer pour une acceptation ou un refus de prêt bancairere dans un délais de 2 ou 3 mois...Cherchez l'erreur!

Par **morobar**, le **02/08/2017** à **08:00**

Cherchez Madame ALUR.
Aucun notaire ou agent immobilier ne conclura en l'absence de ces états, car cela prolonge indéfiniment le droit de rétractation.
Le syndic vous facture à chaque fois une prestation.
Si elle ne figure pas à son tarif, il suffit de demander un devis comme à chaque prestataire, ou effectuer l'ouvrage vous-même.
Ce qui n'empêche que je vous rejoins tout à fait sur ce sentiment d'inutilité.

Par **amajuris**, le **02/08/2017** à **10:04**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

le coût de l'état daté doit figurer sur le contrat de syndic.
le pré état-daté n'existe pas, la loi alur prévoit simplement que le copropriétaire vendeur doit fournir un certain nombre de documents pour la signature du compromis.
la situation financière entre un copropriétaire vendeur et le syndicat des copropriétaires pouvant évoluer au fil du temps, il est logique que l'état-daté ait une durée de validité limitée.
il n'y a donc pas d'erreur mais une logique.

Par **morobar**, le **02/08/2017** à **10:08**

C'est vrai, mais quoiqu'en pense le gouvernement dans sa réponse aux questions des parlementaires, il est très difficile pour un particulier d'établir le pré-état daté.
Je m'y suis risqué avec un échec au bout.
En pratique pas un notaire, peu d'agents immobiliers accepteront un document maison.

Par **wolfram2**, le **02/08/2017** à **10:27**

Bonjour
La première chose à faire est de vérifier sur la convocation en AG le projet de contrat que le syndic a soumis au vote de l'AG et sur le PV de l'AG s'il n'y a pas eu de modificatif.
La deuxième action de faire inscrire à l'ordre du jour de la prochaine AG une révision à la baisse des tarifs prévus pour les prestations "individuelles" du syndic à l'occasion soit de l'arrivée, soit du départ ou du projet de vente d'un propriétaire.
DE même, une certaine modération des frais de relance ou de recouvrement des appels de charge est souhaitable. Mieux vaut ne pas aggraver la situation d'un copropriétaire en difficultés de paiement.
Copropriétairement votre.....wolfram

Par **Nate'**, le **26/06/2018** à **16:10**

Ha..HA... On ne veut pas payer le syndic pour du travail qu'il n'est pas censé faire mais qu'on lui demande par incompétence total des agents immobiliers et/ou (clairs)notaire.
C'est sur qu'un agent immo qui ouvre une porte et laisse le vendeur faire sa visite c'est normal ca vaut bien 8000 balles (j'exagère pas c'est 80% des Agents immo qui le font) par contre un syndic qui doit établir les documents à la place des autres, et refounir tous les duplicatas des documents déjà adressés car perte (pour pas dire jeter à la poubelle) de la part du copropriétaire et/ou mauvaise communication entre l'agent immo (ou notaire) responsable de la rédaction du compromis, c'est honteux que le syndic prenne un billet pour le temps horaire passé !
C'est bien plus facile de s'en prendre au Syndic, ce bon vieux paillasson sur lequel tous les copropriétaires savent s'essuyer les pieds

Par **wolfram2**, le **26/06/2018** à **18:24**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonsoir
Morobar a très clairement et judicieusement mis en évidence la responsable qui lorsqu'elle était en charge du ministère chargé du logement a accumulé les obligations d'information à charge de ce grossium richard de copropriétaire qui doit justifier de sa situation financière envers le syndicat des copropriétaires.
A nous de voir si la loi ELAN corrigera les excès de madame ALUR et modèrera les charges administratives imposées au copropriétaire vendeur et si le côté "Numérique de la loi ELAN substituera à la production du Règlement de copropriété et du Carnet d'entretien la consultation sur l'intranet de la copro.
Et d'en tirer les conséquences à deux points de vue :
- Dans nos décisions de vote législatives, civiques, etc
- Dans les AG pour s'intéresser aux prestations du syndic concernant le seul copropriétaire concerné lors des opérations d'entrée ou de sortie (vente) de la copropriété ou recouvrement de charges. Ce qui un jour ou l'autre nous concernera personnellement.
Cordialement à tous. wolfram

Par **Blastifalisticus**, le **16/11/2018** à **20:22**

Bonsoir,
Pour répondre à tout cela, Vous n'avez " aucune "obligation de faire faire le pré état daté par le syndic, avec tous vos rapports d'AG, vous pouvez en faire un dit " maison" les agences ou notaires n'ont AUCUN droit de refuser. Ils doivent éventuellement rajouter en conditions particulières que le mandant(vendeur) a fait son document maison en toute connaissance de cause.

L'état Daté, est le seul document obligatoire car recensé dans la loir ALUR. Très souvent, une demande de réactualisation au syndic en cas de compromis annulé ou vente reportée est GRATUIT par les syndics.

Pour répondre à NATE, Les agences immobilières qui prennent " 8000 balles " et foutent rien d'autre.
Je pense que vous ne connaissez pas bien ce métier. Il serait bon de vous renseigner correctement.
D'une part, la publicité sur tous les sites, les mailings, les calendriers, les supports publicitaires de ci de la, coûtent énormément d'argent aux agences. De plus, l'essence journalière, les horaires " hors horaire" d'ouverture de l'agence sont quotidien pour presque TOUS les agents immobiliers. Sur 8000€ , enlevez déjà 1600€ de tva. il reste 6400€, enlevez les frais liés aux trajets, aux téléphones, aux aller retour visites contre visite, annulation etc. A ceci, enlevez la rémunération du conseiller ou de la conseillère, entre 800 et 1500€ plus ou moins si la personne a rentré et vendu le bien. Rajoutez l'URSAFF, il reste à peine 1200-1800€ au prestataire. Une agence, juste pour survivre, et non vivre, a un point mort financier entre 9-12k€ et 20-35k€ par MOIS, en fonction du nombre de personnes au sein de celle ci. Et je ne rajoute pas tout ce qui est consommable et ainsi de suite.
Donc cher Monsieur ou Madame, avant de vous lancer dans une diatribe remplie d'anneries , veuillez être sûr des choses que vous énoncez. Et encore, je ne mentionne pas tous les coûts financiers que peut avoir une agence.

De surcroît, avant cette fameuse LOI ALUR, TOUS LES SYNDIC faisaient l'état daté

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

directement au notaire, et ceci depuis TOUS TEMPS. Bizarrement, facturé en moyenne 20-25 € voir moins.
Depuis que les notaires ont revalorisés à la hausse leurs émoluments (en moyenne 7% passés à + ou - 8% aujourd'hui) ET en même temps ont fait en sorte de ne plus devoir s'occuper directement de ses éléments que sont les états datés.
Les syndic ont vu un marché juteux immédiatement, " le propriétaire " doit payer directement maintenant !!: multiplions donc par 10-20-30 le prix de ses pauvres 3-4 feuilles PRÉENREGISTRÉES dans leurs ordinateurs. (éventuellement 6-8 feuilles pour les grosses copropriétés)
Temps horaire passé sur un état daté par le syndic: 10-15 min maximum.
10 minutes pour que le cerveaux s'allume, 4 minutes pour se rappeler que la personne doit travailler, et 1 minute (soyons fou) pour que la personne cherche le dossier préenregistré des états de ses copropriétés et appuie sur imprimer. Ce à quoi nous rajouterons les feuilles de papiers bien entendu, l'encre également.
Taux horaires : (pour le cas présent de ce post) environ 600€ la minute.
A l'heure du numérique, c'est encore pire!!!! il n'y a même plus d'encre, et de feuilles de papiers !! donc PLUS DE TOUCHE IMPRIMER!!! seulement : " transférer " par mail.
Alors la croyez moi...les Emails, apriori, ça rapporte gros!

Cher Mr/Mme NATE, amicalement.

Par **morobar**, le **17/11/2018** à **09:23**

Bonjour,
[citation]Donc cher Monsieur ou Madame, avant de vous lancer dans une diatribe remplie d'âneries[/citation]
On peut vous retourner le compliment.
[citation]Vous n'avez " aucune "obligation de faire faire le pré état daté par le syndic, avec tous vos rapports d'AG, vous pouvez en faire un dit " maison" l[/citation]
C'est vrai théoriquement, mais pas en pratique, car le pré-état daté n'est pas qu'un extrait certifié conforme (légalisé) des comptes, cela tout le ,monde saurait faire.
Les notaires à qui je me suis adressé ces dernières années ont tous déclaré refuser de traiter en présence de tels pré-états datés, une erreur étant un motif d'annulation.
[citation]Je pense que vous ne connaissez pas bien ce métier[/citation]
On comprend bien votre exposé des charges. Mais on ne comprends pas pourquoi la France serait proportionnellement le pays où le nombre d'agents immobiliers serait le plus important d'Europe.
Actuellement dès qu'un commerce se libère, on ne voit plus une banque arriver, mais une agence immobilière.
Dans un bled comme le mien, 2200 habitants, il en existe 5, chaque fois qu'une disparait une autre survient, les grands réseaux sont représentés directement ou en franchise.
Tout cela pour déboucher sur des frais fixes multipliés à l'identique et des comportements de commerciaux pris à la gorge.
[citation]le prix de ses pauvres 3-4 feuilles PRÉENREGISTRÉES dans leurs ordinateurs.[/citation]
Lorsque mon fils a vendu son studio à Bagnolet l'état daté faisait 27 pages. Certes une bonne partie sur les critères du bâtiment pouvaient faire l'objet d'un pré-enregistrement avec une simple mise à jour, mais pas tout.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **amajuris**, le **17/11/2018** à **10:43**

bonjour,
le montant de l'état daté est voté chaque année par l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires car il est mentionné dans le contrat de syndic.
personnellement je n'ai jamais vu un état daté facturé 20-25 €.
à titre d'exemple, dans notre contrat de syndic, l'état daté est facturé 450 € TTC.
Salutations

Par **morobar**, le **17/11/2018** à **16:46**

On comprend bien qu'un agent immobilier puisse défendre sa profession et réagisse lorsqu'on la stigmatise.
C'est hélas une branche, comme d'autres d'ailleurs, où sévissent un maximum de margoulins, d'abords mal informés ou mal formés, avec ou sans carte, qui courent après la commission.
Et d'autres lesquels font correctement leur job, mais la multiplication de ces agences rend le marché déséquilibré.
Quant aux syndics je préfère ne pas en parler.

Par **wolfram2**, le **18/11/2018** à **13:44**

Bonjour
J'envie amatjuris qui peut agir directement sur sa copro. J'ai dû laisser le Conseil syndical à de plus jeunes, plus courtois avec le syndic. L'Etablissement de l'état daté nous sera facturé 696,00 €uros TTC.
Avec un peu de chance, le délai de validité sera expiré entre la première fourniture au premier candidat acheteur et la signature chez le notaire => deuxième état daté.
Wolfram

Par **amajuris**, le **18/11/2018** à **16:43**

wolfran2,
ou avez-vous trouvé dans mon message que je pouvais agir directement sur ma copro ?
j'ai simplement indiqué que le contrat de notre syndic indique le montant de l'état daté, contrat approuvé par l'assemblée générale.
salutations

Par **wolfram2**, le **18/11/2018** à **21:20**

Bonsoir

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

L'Etat daté ou prédaté c'est à charge du propriétaire vendeur pour l'information du prospectif acheteur. Pas pour lutter contre le réchauffement climatique. [fluo]Mais c'était déjà une nuisance des verts, dont madame Duflot, au détriment des cochons de payants copropriétaires contribuables. Et gilets jaunes.[/fluo]
wolfram

Par **morobar**, le **19/11/2018** à **09:28**

[citation]Avec un peu de chance, le délai de validité sera expiré entre la première fourniture au premier candidat acheteur et la signature chez le notaire => deuxième état daté. [/citation]
Ce n'est pas une question de chance ou de malchance, le pré-état daté a une durée de vie de 1 mois alors qu'après signature du compromis en présence du pré-état daté, il faut au moins 2 mois (délai dia) pour opérer la réitération.
On a donc toujours 2 états.
SI après signature du compromis l'acheteur se rétracte, le pré-état daté passe par pertes et profits du vendeur.
EN RP j'au vu des candidats acheteurs se débrouiller pour ne pas avancer de consignation et faire ainsi 3 ou 4 réservations pour mieux négocier et se retracter pour les laissez-pour-compte.

Par **wolfram2**, le **19/11/2018** à **10:09**

Bonjour
N'est-ce pas une malchance que d'être victime d'un candidat acheteur, tel que décrit par @M en son dernier alinéa.
Cordialement impose la netiquette.
[fluo]Oh, la strass, les Administrateurs !!!, le soi-disant "webmaster" doit être à l'écoute du PO Product owner. Du client donneur d'ordres (selon les préceptes de l'informatique "agile").
Alors quand, en rattrapage, on se reconnecte en fin de réponse, si l'intervenant est déjà connu, on accepte la réponse sous réserve de modération. On ne le renvoie pas se connecter en haut d'écran en ayant supprimé la réponse qu'il a précédemment donnée.[/fluo]
wolfram

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés