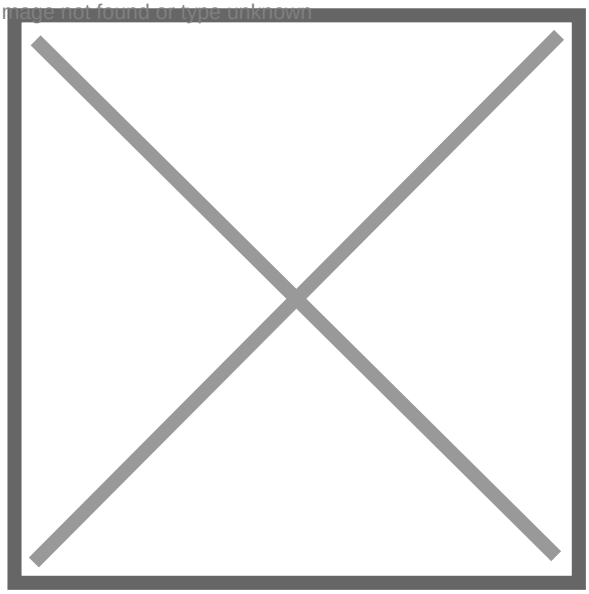
Image not found or type unknown



Frais mutation syndic vente

Par **ACTIS**, le **04/09/2008** à **16:04**

Lors de la signature de vente de notre appartement chez le notaire, nous avons du régler la somme de 330 € au syndic (frais de mutation). Quel est notre recours quant à cette pratique ? Quel est également le délai de remboursement du fond de roulement ?

Par **gloran**, le **04/02/2009** à **01:01**

Bonjour,

Ma réponse en deux fois.

CONCERNANT LE FONDS DE ROULEMENT :

Le fonds de roulement doit vous être remboursé dès le jour de la signature chez le notaire (réitération), conformément aux textes suivants :

[fluo]--> décret 67-223 du 17 mars 1967 (loi 65-557 du 10 juillet 1965) modifié par le décret 2004-479 du 27 mai 2004, article 6-2,[/fluo]
Ce texte implique qu'à l'approbation des comptes à l'assemblée générale on ne pourra pas vous rembourser puisque seul le nouveau propriétaire est en visibilité du syndic. Le syndic ne peut plus avoir de compte en votre nom, et un tel compte ne peut plus être "mouvementé". Donc, on doit vous rembourser à la signature.

[fluo]--> décret 67-223 du 17 mars 1967 (loi 65-557 du 10 juillet 1965) modifié par le décret 2004-479 du 27 mai 2004, article 45-1,[/fluo]

On enfonce ici le clou. L’argument avancé par les syndics, et malheureusement relayé par les notaires, consistant en « vous
serez remboursé lors de l’approbation des comptes » est donc faux (et surtout illégal).

[fluo]--> Recommandation numéro 24 de la Commission relative à la Copropriété :
«
(...)
Qu'il est de jurisprudence constante que la notification de la mutation prévue par l'article 6 du décret du 17 mars 1967 confère la qualité de copropriétaire à l'acheteur à l'égard du syndicat à compter de la réception par le syndic es qualité de cette notification ;
Que dès lors, et jusqu'à l'accomplissement de cette formalité, dans les rapports avec le syndicat à l'occasion de la mutation d'un lot, le vendeur est tenu au paiement des charges ;
En conséquence la Commission rappelle :
(...)
5) que l'application des règles précitées interdit au syndic de conserver des fonds postérieurement à la réception de la notification prévue à l'article 6 étant observé qu'aux termes de l'article 5-3° du décret modifié l'acquéreur devra reconstituer les avances mentionnées à l'article 45-1 alinéa in fine du même décret ;
6) qu'en conséquence les comptes d'attente vendeur ne sont plus possibles.
»[/fluo]

Le compte d’attente vendeur n’étant plus possible, le Syndic ne peut plus conserver, après la vente, de fonds destinés à un ancien propriétaire. Par voie de conséquence, s’il y a des sommes à rembourser, elles doivent (devraient l’être) dès la notification de la mutation au syndic.

En mentionnant ces textes, envoyez un recommandé AR de mise en demeure de rembourser sous 10 jours. Vous recevrez rapidement votre chèque.

Beaucoup de vendeurs oublient de réclamer leur argent, c'est tout bénef pour les syndics...

Par **gloran**, le **04/02/2009** à **01:42**

CONCERNANT LES FRAIS DE MUTATION :

Bien évidemment, ils sont illégaux, seul l'état daté est facturable. mais argumentons donc, textes à l'appui (et expérience réussie en ce domaine) :

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, dite «[fluo] Loi ENL [/fluo]», article 90, modifie [fluo]la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, article 10-1[/fluo].

Dans cette version ainsi réactualisée, ce dernier article précise très exactement les honoraires qui ne sont imputables qu’au seul copropriétaire concerné, et cite notamment :
[fluo]*« b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot. »*

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

[/fluo]

La loi précise donc que le syndic peut facturer cet état daté, mais absolument rien d'autre ! Notamment, la loi ne l'autorise pas à facturer le « questionnaire de notaire », et ne l'autorise encore moins à effectuer un amalgame entre ce questionnaire et l'état daté, qui lui est facturable.

Si la loi autorise le syndic à facturer l'état daté, elle décrit cependant de façon très précise les éléments constitutifs de ce document, dont l'unique objectif est de permettre de faire le point sur la situation financière du copropriétaire vendeur vis-à-vis du syndicat des copropriétaires. [fluo]L'article 5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 [/fluo] (loi 65-557 du 10 juillet 1965), modifié par l'article 4 du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004, montre en effet qu'à aucun moment il n'est fait mention de quelconques « frais de mutation » dans ce document au contenu très encadré.

Au passage, notons que certains syndics, dans le document, précisent parfois la référence (article, décret) de chaque ligne... sauf celle concernant les "frais de mutation". Aveu...

A ce stade, le syndic sera tenté de préciser que ces frais de mutation sont mentionnés dans le contrat que le syndicat a souscrit avec lui, le syndic. Dans une rubrique genre "renseignements pour la réalisation de la vente (vendeur)" par exemple.

Ce raisonnement fallacieux est sanctionné par une jurisprudence récente mais fondamentale, du 11 octobre 2005 ([fluo]3ème chambre civile de la Cour de Cassation, pourvoi n° 04-17178[/fluo]), [fluo]fondée sur l'article 1165 du code civil[/fluo], qui stipule que les décisions d'assemblée générale ainsi que le contrat de syndic ne régissent pas les relations entre le syndic et chaque copropriétaire pris individuellement.

Pan sur le bec. On continue ?

Ceci signifie que si le syndic fait figurer de tels frais de mutation dans ce contrat qui le lie au syndicat, il ne pourra contractuellement imputer ces frais-là qu'à ce seul syndicat, c'est-à-dire à l'ensemble des copropriétaires à hauteur des tantièmes qu'ils détiennent. Soit, pas grand-chose pour le copropriétaire vendeur, en général.

Cette jurisprudence a été confirmée à deux reprises et à deux époques distinctes lors des questions au gouvernement :
--> [fluo]réponse du Ministre de la Justice, Garde des Sceaux, à Monsieur le Député Alain Rodet, publiée au Journal Officiel du 21 janvier 1991 page 220, et portant le numéro 33426 (9ème législature)[/fluo],
--> [fluo]réponse du Ministre de l'Emploi, de la Cohésion Sociale et du Logement à Monsieur le Député Bernard Perrut, publiée au Journal Officiel du 6 juin 2006 page 5-943, et portant le numéro 84388 (12ème législature)[/fluo] : on notera les termes très durs utilisés dans le texte de la question ('spolier', 'aliénation')

Cette jurisprudence n'est pas non plus remise en cause par la loi ENL (comme tentent de l'avancer parfois les syndics, au cas où ça passerait comme les terreurs de l'an mille).

Pour facturer de tels frais, le syndic devrait donc procéder comme n'importe quelle entreprise (rude rude) : négocier un contrat sur une prestation avec le propriétaire vendeur, et le facturer directement. Sans l'existence d'un tel contrat, le syndic ne peut non plus facturer directement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

(logique...).

Autre ballon d'essai de certains syndics : présenter ces frais comme des "frais accessoires à la vente".

Outre que [fluo]les frais accessoires à la vente sont, selon l'article 1593 du code civil, à la charge de l'acheteur[/fluo], [fluo]le Guide Juridique LAMY[/fluo], qui fait autorité en la matière, exclue d'ailleurs de tels honoraires de syndic de la liste des frais accessoires :
[fluo]« Les frais accessoires à la vente sont « les frais intrinsèques à la mutation dont le non-paiement priverait l'acquéreur de la possibilité d'entrer juridiquement en possession du bien acquis » (Giray, la vente volontaire d'immeubles, rapport au 77ème congrès des Notaires, Montpellier, 1981 page 61). Ce sont essentiellement les frais de rédaction d'acte, incluant ceux exposés pour les demandes de pièces d'état civil, de certificat d'urbanisme, d'extrait cadastral, d'état hypothécaire hors formalité, les honoraires du notaire et divers autres frais exposés pour procéder aux formalités, à la publicité foncière et à l'enregistrement ou pour l'inscription du privilège du vendeur. Les frais accessoires à la vente comprennent, également, les droits de timbre et d'enregistrement, la taxe de publicité foncière, les taxes perçues au profit des communes, des départements et des régions, de même que le salaire du conservateur des hypothèques ».[/fluo]

Passons aux alertes émises récemment :

==> [fluo]l'Institut National de la Consommation [/fluo](établissement public créé par l'article 22 de la loi n° 66-948 du 22 décembre 1966) relève ceci dans sa fiche sur les contrats de syndic, f[fluo]iche datée de novembre-décembre 2005, en page VI [/fluo]:
[fluo]« En ce qui concerne les frais de mutation, les outils informatiques exécutent très bien certaines des tâches accomplies à l'occasion d'une mutation : questionnaire au notaire, fichier, opposition… Il s'agit donc de frais d'administration courante qui ne devraient pas être réclamés au vendeur »[/fluo]

==> la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes [fluo](DGCCRF), dans son communiqué du 31 mai 2007[/fluo], alerte sur les dérives de cette profession (syndic),

==> Le [fluo]Conseil National de la Consommation, [/fluo]saisi suite à l'alerte de la DGCCRF de mai 2007, [fluo]rend le 27 septembre 2007 son avis sur ce sujet[/fluo]. Quelques passages de son rapport relatif à « l'amélioration de la transparence tarifaire des prestations des syndics de copropriété » (tout un programme !), passages qui n'appellent aucun commentaire supplémentaire tant ils sont explicites :
===>[fluo] page 7, déclaration du collège de consommateurs :
« En ce qui concerne les charges privatives, nous demandons, uniquement dans les cas particuliers où le syndic est en situation de monopole, c'est-à-dire lorsque lui seul est en mesure de fournir un document prescrit par la loi (état daté par exemple), que les honoraires soient tarifés et fixés de façon réglementaire, à l'instar de ceux d'autres professions tels que les huissiers. Ceci permettra d'éviter de nombreux abus, les honoraires réclamés étant souvent sans commune mesure avec la prestation fournie en contrepartie. »[/fluo]
===>[fluo] page 8, chapitre 5.1 concernant la facturation de l'état daté :
« Les relevés de prix réalisés par la DGCCRF à l'occasion de l'enquête sectorielle précitée mettent en évidence que les syndics utilisent la faculté qui leur est offerte pour pratiquer des prix élevés, compris dans une fourchette de 150€ à 1000 €, la moyenne se situant autour de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

250 €. »[/fluo]

==> [fluo]Le 4 octobre 2007, Luc Chatel, Secrétaire d'État chargé de la Consommation et du Tourisme, déclare : « je donne six mois à la profession pour adapter volontairement ses pratiques, délai au-delà duquel je prendrai un arrêté, si cet avis n'est pas respecté. ». [/fluo]

==> [fluo]le 11 octobre 2007, la chaîne d'information radio France Info en fait le thème principal de sa chronique « Tous consommateurs » avec Catherine Joly, présidente du groupe « de Particuliers à particuliers », chronique diffusée à plusieurs reprises entre 11h45 et 14h49 sous l'intitulée « La nébuleuse des syndics de copropriétés »[/fluo]

Dire que la profession n'est pas en odeur de sainteté est un euphémisme...

On voit avec la remarque de l' INC que ces frais facturés (illégalement) recouvrent en fait un travail fort peu complexe et relativement rapide lorsque le carnet d'entretien de l'immeuble est correctement tenu et lorsque la gestion est saine. La tarification appliquée (non négociée) va donc bien au-delà du raisonnable, et représente souvent plusieurs mois de charges de copropriété, voire plusieurs années si l'on s'en tient à la quote part des charges d'un lot dédiée à la gestion courante hors travaux ou charges diverses (ascenseur, électricité etc).

Soulevons maintenant la problématique de l'absence de facturation.

Eh oui, le syndic, en général, ne facture pas. Il passe par le notaire pour se faire payer sur la bête (le produit de la vente). Petite entorse donc à l'article 1 de l'arrêté 83/50A du 3 octobre 1983 qui oblige tout professionnel à délivrer une facture pour toute prestation.

Or, l'établissement de l'état daté ne constitue pas une créance privilégiée susceptible de faire blocage à une vente. Le syndic n'a donc aucune raison valable de faire passer la facturation de sa "prestation" par le notaire qu'il érige ainsi en percepteur, avec souvent une certaine complaisance de ce dernier.

Ah, si, une bonne raison : celle de fondre le montant pourtant fort salé de ces "frais de mutation" dans le volume beaucoup plus important du produit de la vente d'un bien immobilier, artifice de nature à abaisser le niveau de vigilance du vendeur trop heureux – et trop pressé – de percevoir enfin le produit de la vente de son bien - sans bien faire attention qu'on lui en syphonne une partie...

A ce stade, le syndic, résolument sur la défensive, sortira l'argument : ces frais de mutation financent l'établissement du questionnaire de notaire, à la demande de l'homme de loi.

Le notaire est un professionnel du droit, rémunéré pour sécuriser la vente. Si donc le notaire sollicite le syndic, lui sous-traitant ainsi une partie de son travail à sa seule initiative, il appartient alors au syndic de contractualiser avec lui (le notaire), de professionnel à professionnel, de sous-traitant à maître d'œuvre, ou de client à fournisseur, et d'obtenir ainsi de la part du notaire la juste rémunération de ses travaux. Prélever des frais supplémentaires à l'acheteur ou au vendeur au titre de ce questionnaire, avec malheureusement encore une fois une certaine complaisance de l'homme de loi, reviendrait donc à payer deux fois la même prestation, ce qui n'est bien évidemment pas acceptable, ni déontologiquement, ni surtout, légalement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Tout ceci est fort bien, mais comment récupére son dû, minoré de l'état daté à chiffrer ?

Fort simple.
Il suffit de prendre le contrat syndicat / syndic, de relever le coût de travail d'une heure d'une secrétaire (et non d'un "conseiller ou autre", visons le chiffrage minimum). Le syndic n'ayant pas chiffré lui-même ce coût précédemment en accord avec le vendeur, on prendra le taureau par les cornes et on le lui imposera au "tarif syndical de base", sans presque pas de jeu de mot.

La suite est classique : recommandé AR de mise en demeure de payer la somme de XXXXX, XXXXX valant les frais de mutation minoré par le coût de l'état daté qu'on a chiffré nous même. On ajoutera l'argumentaire et les textes de loi.

Il n'y aura ensuite plus qu'à attendre le chèque, qui arrivera à la vitesse de la lumière sans nul doute (d'expérience).

Voilà !

Cordialement

Par **epierre**, le **21/06/2009** à **15:02**

Bonjour Gloran,

Merci infiniment pour vos renseignements très précieux. Voici une autre situation encore plus abusive concernant les frais de mutations.
Nous sommes en train de vendre un appartement + une place de parking, les 2 dépendant de 2 résidences différentes gérées par 2 syndics différents. Bilan, le syndic pour la place de parking nous réclame 448,50 euros d'honoraires au titre des frais de mutations (plus exactement nous informe qu'il nous réclamera via notre notaire lors de la vente), ce qui correspond à rien moins que 2 ans de charges annuelles complètes pour cette malheureuse place (y compris les frais d'ascenseur de gardiennage, etc... d'après nos tantièmes, on paie annuellement pour les honoraires du syndic 9 euros....)! L'autre syndic, pour notre appartement, devrai nous réclamer 418,50 euros soit un bilan pour l'appart + la place de parking de 867 euros!! Notre clerc de notaire trouve cela tout à fait normal...

Plusieurs questions alors :
1) Doit-on contester avant la signature de l'acte authentique ou payer le jour de la vente et contester ensuite comme dans votre précédente réponse?
2) Si on doit contester avant la signature de la vente, le fait-on nous-même ou via le notaire sachant que celui-ci n'a pas trop envie de le faire (ou ne sait peut-être pas qu'il peut le faire) ?

Par **gloran**, le **24/06/2009** à **00:28**

Bonjour,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Le syndic n'a aucun droit de demander au notaire de prélever pour lui les frais de mutation. En effet, ces sommes ne sont pas susceptibles de faire opposition à la vente, et le syndic n'a donc pas le droit de lancer une procédure faisant opposition à la vente.

Cependant, par habitude et parce que rarement les vendeurs se plaignent, et que d'autre part ça n'est pas le problème du notaire qui laisse courir, les syndic passent quasiment tout le temps par le notaire. Or, c'est exactement comme si votre maçon réclamait ses sous, non à vous, mais au notaire directement : vous voyez le tableau.

Reprenez les textes que j'indique : tout y est. A votre place, j'enverrais dès à présent un courrier en recommandé à chaque syndic, séparément et pour le bien qui le concerne, en rappelant :
- que, sauf décision d'assemblée générale, seul l'état daté est susceptible d'être facturé, conformément à l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, modifiée par l'article 90 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite "Loi ENL",
- que la mention de frais de mutation dans le contrat entre le syndic et le syndicat, concerne des frais qui ne peuvent être recouvrés qu'auprès du seul syndicat (donc l'ensemble des copropriétaires proportionnellement à leurs tantièmes) conformément à l'arrêt de la cour de cassation du 11 octobre 2005, 3ème chambre civile, pourvoi n° 04-17178, fondé sur l'article 1165 du code civil,
- que l'état daté ne constitue pas une créance privilégiée susceptible de faire blocage à une vente, et que comme tout autre prestation pour n'importe quel autre prestataire, il appartient au syndic d'une part d'en afficher le prix en toute transparence, d'autre part de vous facturer directement, conformément à l'article 1 de l'arrêté 83/50A du 3 octobre 1983,

qu'en conséquence :

==> vous exigez qu'il *[le syndic]* vous transmette dans des délais raisonnables, le tarif de l'état daté (hors questionnaire de notaire, celui-ci n'étant PAS facturable), tarif évalué en général à une heure au maximum de travail selon le tarif horaire du syndic lorsque le carnet d'entretien de l'immeuble est bien tenu,
==> vous donnez consigne à votre notaire de refuser le paiement des sommes concernant les frais de mutation, à charge pour le syndic de s'adresser directement au vendeur,
==> en cas de demande de blocage de la vente effectuée par le syndic, non jstifiée légalement, vous porterez plainte au pénal avec constitution de partie civile.

Voilà, avec 2 recommandés AR de cette sorte à chacun des syndics, vous devriez économiser environ 50 à 75% de la somme, l'état daté étant évalué en général à 100 euros (et c'est généreux).

Dans mon cas, j'ai agi après coup car je ne connaissais pas la loi avant. Ici, vous avez la possibilité d'anticiper le problème, donc n'hésitez pas. Et surtout, aucune relation téléphonique avec le syndic, ni en courrier simple : tout en recommandé AR.

Ceci étant, avec les renseignements que j'avais mis dans ce fil de discussion j'ai quand même du mal à comprendre pourquoi vous vous posez des questions, puisque tout, absolument tout y est. D'ailleurs, ma proposition ne fait que reprendre les éléments déjà donnés, en les mettant un peu en musique c'est tout. Disons qu'il faut aussi savoir se prendre un peu par la

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

main à partir des éléments de droit que l'on donne :)

Cordialement,

Par **gloran**, le **24/06/2009** à **01:29**

Précision, donnée par l'excellent site Jurisprudentes.net cette semaine :

http://jurisprudentes.net/Le-notaire-a-verse-le-prix-au.html

==> Le notaire envoie un avis de mutation au syndic. Il peut donc être utile de demander au notaire à quelle date cet avis a été transmis au syndic.

==> le syndic dispose, à réception de l'avis de mutation, d'un délai de 15 jours pour faire opposition à la vente. 15 jours, et pas plus.

D'où l'intérêt de connaître à quelle date l'avis de mutation a été transmis. Au-delà de 15 jours après cette date, time out game over pour le syndic, ce que l'on peut, à toutes fins utiles, lui rappeler dans le courrier que je citait dans ma précédente intervention :)

Cordialement,

Par **P12**, le **30/07/2009** à **10:03**

Merci pour cet excellent post !!
J'ai quand une question plus personnelle : dans le contrat qui lie mon ex-syndic avec mon ex-syndicat de copropriètaires (j'ai déjà vendu mon appartement), il est précisé, dans une rubrique "frais divers à la charge des copropiètaires uniquement concernés" un tarif forfaitaire pour :"responsabilité du syndic pour la fourniture des renseignements nécessaires au Notaire à la réalisation de la vente et envoi du dossier de mutation, fourniture de l'article 20 (loi du 10/07/1965), archivage du dossier vendeur, archivage des fichiers informatiques. A la charge du vendeur."
Tout ça pour la modique somme de ... 431,50 euros TTC !!!

Dans ce cas, puis-je quand même contester le montant de la prestation en avançant les arguments contenus dans les messages précédents ?

Par **Julius75**, le **30/07/2009** à **22:07**

gloran, grand merci pour tes posts trés détaillés!

Je suis nouveau, je poste puisque j'ai reçu auj. une lettre de mon notaire, m'informant d'une opposition demandée par le syndic', avec entre autres un montant de 270€ pour "honoraires

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

de mutation".

("entres autres" puisqu'ils me réclament aussi une somme qui concerne des charges pour le lot en question -ok - mais aussi concernant d'autres lots que je ne vends pas, je trouve ça bizarre mais passons)

J'ai donc ce soir, grâce à tes posts, établi une lettre, prête à envoyer au syndic' en RAR, copie au notaire.

Mais j'ai quelques doutes...
Est-il d'aprés toi nécessaire de menacer de plainte au pénal le syndic s'il maintient son opposition? Ils ne sont pas fins, j'ai déjà eu de mauvaises expériences avec eux dans le passé, procédure abusive, etc...
Autant cette "menace" peut les inciter (s'ils comprennent bien qu'ils sont en tort) à revenir sur leur opposition, autant ça peut les froisser, les braquer.

Même si je suis dans mon droit, quid des coûts et délais de procédure pour la suite si ça va au tribunal... J'ai une crainte de ne pas voir mon argent avant bien lgtps, et de peut-être laisser de ma poche si procédure il y a...

Dans ton exemple d'un post au dessus, tu parles de fixer le prix de l'état daté à environ une heure de travail d'une secrétaire, soit environ 100€.
Mais, ne peuvent-ils pas me facturer (légalement) le même montant que les frais de mutation, voir + s'ils jouent aux cons?

Dans le cas où le syndic' conteste ma lettre, tout l'argent sera t'il bloqué chez le notaire, ou uniquement la somme réclamée?
Le notaire a t'il le droit de bloquer cet argent tant qu'il n'a pas confirmation du syndic' qu'il annule l'opposition? (étant donné que le notaire est censé savoir que ces frais de mutation sont illégaux)

Si je donne consigne au notaire de payer, de façon à voir mon argent, et que j'envoie cette lettre aprés. Ai-je moins de chances d'être remboursé?

Que de questions...
Et en plus, je souhaiterais envoyer ma lettre au plus vite... ;)
Grand merci à tous!

Par **gloran**, le **03/08/2009** à **00:02**

Réponse à P12 :

Bien évidemment que ces frais sont contestables, c'est exactement le cas que je décris dans mes interventions, à l'imagination près du syndic concernant le libellé.

Par **gloran**, le **03/08/2009** à **00:11**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Réponse à Julius75 :

On écoute un pitbull qui grogne. Soyez le pitbull. Si la menace de sanctions pénales est justifiée, utilisez la dans le courrier, et précisez surtout que vous êtes susceptible de vous porter partie civile, dans ce cas. En tout point il faut adopter une attitude déterminée, laquelle permettra justement d'éviter d'en aller au tribunal, contrairement à ce que vous semblez penser.

Attention cependant à bien séparer les problèmes, entre des frais de mutation pour lesquels le syndic ne peut faire opposition à la vente, et un arriéré de charge, pour lequel le syndic est dans son droit. Si vous n'êtes pas "clean" de ce côté-là, le syndic va s'engouffrer dans la brèche, faire opposition à bon droit en embarquant aussi les sommes autres (frais de mutation), et il sera difficile de revenir à une situation respectant à 100% les droits de chacun (allez plaider ça devant un juge alors que vous avez un arriéré de charge : pas gagné).

Concernant une opposition à la vente soumise par le syndic au notaire sur la base des seuls frais de mutation (ce qui ne semble pas votre cas) le notaire engage sa responsabilité professionnelle (au civil) s'il donne suite et bloque la vente.

Par **Julius75**, le **03/08/2009** à **00:17**

Merci pour votre réponse.
Un arrièré de charges m'est effectivement demandé, en plus des frais de mutation.
Si je donne consigne à mon notaire de payer cet arriéré, et de ne pas payer les frais de mutation, est-ce d'aprés vous une bonne solution? (et à ce moment là j'envoie mon courrier de réclamation avec menace de plainte en me portant partie civile)
De plus, j'ai déjà envoyé cet arriéré de charges au syndic'. Nos courriers (le mien adressé au syndic' et celui du notaire qui m'était adressé) se sont croisés.

Par **gloran**, le **03/08/2009** à **01:13**

Cette démarche me semble jouable. Mais face à une telle situation pré-litigieuse, un impératif : tous les courriers sont en recommandés avec avis de réception. Si ça n'est pas le cas, réimprimez et repostez en recommandé AR.
Seul le recommandé AR prouvera que vous avez donné à votre notaire mandat de payer les arriérés.

Ceci étant, je ne comprends pas que vous demandiez au notaire de payer des arriérés. Envoyez tout de suite un chèque au syndic (en recommandé AR toujours). Ca ira plus vite et ça règlera plus proprement le problème en payant directement cette somme depuis votre compte bancaire : point n'est besoin d'attendre le fruit de la vente. Bien entendu j'exclus volontairement l'hypothèse absurde selon laquelle le compte bancaire ne serait pas suffisamment alimenté pour cela.

En tout état de cause, votre situation "non clean" ne vous permet pas d'avancer sereinement (au sens juridique du terme) sur la partie frais de mutation. Dommage : il aurait mieux valu ne

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

pas avoir d'arriérés avant la vente, si l'on me permet cette lapalissade.

Par **Julius75**, le **03/08/2009** à **09:55**

En fait, cet arriéré est du au fait que le syndic', comme à son habitude, m'a demandé une somme sans explication.
J'ai donc refusé de payer, en demandant des précisions.
J'ai reçu ces informations, et j'ai donc envoyé mon chèque (en lettre simple), avant de recevoir cet avis d'opposition de mon notaire.

Sur l'avis d'opposition sont donc indiqués 3 montants:

- frais de mutation
- arriéré de charges (payés, les courriers se sont croisés)
- avances exigibles (env. 45€)

Donc les frais de mutation sont contestables, l'avance exigible (qui correspond à quoi?) reste à payer, et l'arriéré est déjà payé, en lettre simple.

Donc les frais de mutation sont difficilement contestables dans ces conditions. OK.

Et dans le cas où je paye tout, et que je conteste [s]ensuite[/s] les frais de mutation? C'est envisageable? Je pense que oui, mais votre avis éclairé m'interesse. ;)

Par **gloran**, le **03/08/2009** à **12:12**

Vous pouvez effectivement donner mandat au notaire de tout payer, puis exiger par la suite le remboursement des frais de mutation (minorés de l'état daté). C'est ce que j'ai fait, avec un courrier de 12 pages argumenté (textes de loi, questions au gouvernement, actualité aussi puisque à l'époque il était question pouor le secrétaire d'état à la consommation de remettre au pas les syndics). Résultat : moins d'une semaine après, chèque de plus de 350 euros (exactement la somme réclamée) dans la boîte aux lettres. Ils savent que les frais de mutation sont illégaux, et remboursent rubis sur l'ongle de 0,1% de râleurs, sachant qu'ils tondent 99,9% de moutons qui ne connaissent pas leurs droits et n'imaginent même pas que les syndics agiraient ainsi. Ca n'est pas moi qui le dit, un responsable national d'un des plus grands syndics de France me l'a dit sur un forum...

Concernant les frais arriérés envoyés en courrier simple, je vous invite à rétablir la réalité dans un courrier recommandé AR dans lequel vous indiquerez que ces sommes ont été expédiées par courrier simple, et dans lequel vous inviterez le syndic à se manifester pour le cas où le courrier aurait été perdu afin de discuter ensemble des modalités à suivre (engagement écrit du syndic à ne pas prélever le chèque s'il arrivait néanmoins - impératif - , suivi d'une opposition au chèque par vous, suivi de l'envoi, en Recommandé AR surtout, d'un nouveau chèque). C'est ainsi qu'on peut rectifier l'erreur réalisée en envoyant un courrier simple, en le faisant suivre d'un courrier recommandé AR de ce genre.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Cordialement,

Par **Julius75**, le **03/08/2009** à **12:21**

Merci pour tous ces conseils qui m'aident beaucoup dans mes démarches.
;)

Par **P12**, le **03/08/2009** à **16:04**

Merci pour la réponse Gloran, je vais de ce pas poster mon courrier !! Je vous tiendrai au courant de l'évolution de la situation, cela peut être intéressant pour tout le monde.

Par **antoine**, le **21/09/2009** à **01:33**

Merci pour vos messages, je les ai consultés avec intérêt et m'en suis servi avant la signature de l'acte de vente, pensant ainsi contourner le problème en demandant par ailleurs au notaire de bloquer le montant des frais de mutation (300€). Au final celui ci a fini par verser la somme et le syndic m'a répondu par courrier en ces termes :

"Nous vous informons que l'état daté le questionnaire demandé par le notaire est le même document.
En effet le texte en référence est celui de l'article 5 de décret n°65-557 du 10/07/65 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
Ce texte souligne que le syndic adresse au notaire un état comportant 3 parties. C'est ce même document que nous avons transmis à votre notaire.
Vous êtes donc redevables de la somme demandée, etc...."

Que pensez vous de la teneur de cette réponse et de la possibilité d'y opposer un argumentaire ?

Par **YPFR**, le **23/02/2010** à **22:26**

Bonjour Gloran,

J'ai lu vos conseils à propos des frais de mutation évoqués dans les échanges ci-dessus.

Etant dans une situation identique, je souhaite savoir si les éléments évoqués restent d'actualité ?

J'attends votre confirmation pour envoyer le courrier avec l'argumentaire associé,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci pour votre aide,

Yves

Par **guffanti**, le **03/03/2010** à **18:26**

Bonsoir
J'ai suivi à la lettre les instructions données par un utilisateur concernant le remboursement des frais de mutation qui m'ont été imputés par mon syndic lors de la vente de mon appartement. J'ai envoyé la lettre recommandée avec TOUTES les indications qui étaient nécessaires et renseignées par cet utilisateur (surlignées en jaune) et n'ai toujours rien obtenu en retour à ce jour. Que dois je faire ?
merci

Par **jordan6**, le **08/03/2010** à **16:58**

bonjour je suis cette file avec intérêt et j'espère que Gloran reviendra sur la file pour répondre surtout à Antoine car il est vrai que si la réponse parait recevable voici ce que j'ai trouvé sur le sujet sur le site de
jpm-copro.com
http://www.jpm-copro.com/Contenu%20etat%20date.htm

Depuis des lustres, il est soutenu par les associations de consommateurs

- que le syndic n’est pas tenu de fournir les indications demandées, dès lors que l’article D 5 ne vise que l’état daté au sens propre du terme

- qu’en conséquence le syndic ne peut demander aucune rémunération à ce titre

- que le notaire peut se procurer d’une autre manière les renseignements demandés et ses démarches sont rémunérées par les honoraires qu’il perçoit à l’occasion de la vente

Ces arguments ont été retenus par quelques juridictions saisies d’une contestation des honoraires demandés par le syndic. Elles se sont fondées sur le respect strict des textes qui ne visent effectivement que l’état daté.

Il n’est pourtant pas douteux que le syndic doit remplir la note complémentaire de renseignements aussi bien que l’état daté ; que sa responsabilité est engagée dans les deux cas. La rémunération de ces deux prestations est justifiée, ainsi que son imputation à la

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

charge du vendeur.

L’examen des travaux parlementaires concernant la loi portant engagement national pour le logement montre que, dans l’esprit du Législateur, l’état daté et la note de renseignements s’inscrivent l’un et l’autre dans la notion d’état daté. On lit dans le rapport n° 3089 présenté par M. Hamel, député, au nom de la Commission des affaires économiques, de l’environnement et du territoire :

« En effet, préalablement à la vente d'un lot de copropriété, le syndic est tenu d'accomplir plusieurs tâches spécifiques en lien avec la mutation immobilière, **qui se traduisent par l'élaboration de documents individualisés,** comme « l'état daté », destinés à informer les parties à la vente et le notaire sur les sommes versées ou à verser par le syndicat, et à communiquer au vendeur et à l'acquéreur une information sur les procédures en cours, sur l'état de l'immeuble et sur d'autres renseignements administratifs. Considérant qu'il est légitime que ces honoraires soient supportés par le seul vendeur puisque ces prestations sont effectuées à son seul profit, le Sénat a prévu dans le dernier alinéa de cet article que les honoraires afférents aux prestations que le syndic effectue pour l'établissement de « l'état daté » sont imputables au seul copropriétaire concerné, alors qu'actuellement, ces honoraires doivent être répartis entre tous les copropriétaires, comme l'a rappelé récemment la Cour de cassation.

Le pluriel de « documents individualisés » ne laisse planer aucun doute sur le fait que l’état daté comporte deux documents.

Il serait opportun de préciser une fois pour toutes dans le décret le contenu exact de l’état daté pour faire cesser la guérilla entre les syndics et les associations de consommateurs qui demeure pérenne. Les relations internes au sein des copropriétés s’en trouveraient rassérénés.

Par **colombette**, le **06/04/2010** à **21:11**

Merci pour toutes ces informations qui m'ont permis d'éviter de payer 240 euros de frais de mutation. Un notaire conciliant avec le syndic.... mais en tenant bon on y arrive et ce enmoins d'une semaine. Donc je ne resiste pas à l'envie de vous mettre en copie la réponse du notaire après que jelui ai envoyé un courrier très fortement inspiré des informations donnée ssur ce site. Un grand merci donc.
Voici donc le mail que m'a envoyé le notaire:
Le syndic vient de m’adresser un mail duquel il résulte :

« Maître,

Nous accusons réception de la très longue lettre de Monsieur.... qui repose néanmoins sur

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

une interprétation erronée des textes actuels et de certaines jurisprudences.

Quoiqu'il en soit et pour notre part, nous n'avons ni le temps, ni la nécessité de polémiquer avec Monsieur ..... de sorte que compte tenu du peu d'égard qu'il porte à notre prestation nous lui offrons la gratuité des « frais de mutation ». En tout état de cause, nous ne nous opposons pas à ce que vous délivriez à Monsieur ..... les 240,00€ litigieux. Vous en souhaitant bonne réception, Sincères salutations »

En conséquence, je procède au virement sur votre compte. Fin de citation

Bon couraage et ne lachez rien !

Par **jordan6**, le **07/04/2010** à **02:33**

et hop! une pirouette pour pour ne pas passer pour des voleurs mais pour de gentils commerçants au geste commercial facile.

Par **lylet**, le **03/05/2010** à **11:55**

bonjour

j'ai lu ce post avec beaucoup d'attention étant moi même vendeur d'un appartement avec un syndic qui me demande 522 euros de frais de mutation !!

j'ai donc envoyé un courier au syndic en AR avec le détail des textes de loi cités dans ce post ; j'ai rappele le syndic la semaine dernière car je n'ai eu aucun retour sur mon courrier et je signe la vente definitive dans une semaine ; le syndic m'a "généresement" dit par téléphone qu'il me faisait un "geste commercial" de 25% de réduction, il a faxé cette réduction au notaire !
Je n'ai toujours reçu aucun retour écrit du syndic !! les frais sont donc ramenés à 400 euros ce que je trouve tjrs aussi abusif ! que puis-je faire ? porter plainte ??

Merci de vos conseils, je suis un peu perdue !

Par **jordan6**, le **03/05/2010** à **20:17**

lire tous les messages de cette file pour bien comprendre, au besoin menacez les d'avertir la répression des fraudes et ufc que choisir mais surtout ne pas accepter de payer des tarifs pour une prestation ridicule

Par **guffanti**, le **04/05/2010** à **13:40**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

je les ai personnellement menacés mais rien n'y fait !!!:!

Par **lylet**, le **04/05/2010** à **15:24**

bonjour,

j'ai egalement menacé de contacter ufc, ça n'a rien changé le syndic reste sur ces positions !

je signe le 11 mai la vente de mon appartement que je peux reporter et je vais devoir payer aux notaire les frais de mutation ! mais, j'ai pris contact avec ufc que je dois rencontrer lors de leur permanence dans ma ville pour savoir comment je peux contester !

Par **guffanti**, le **04/05/2010** à **15:33**

on doit avoir le même syndic !!!!!!!!!

Par **lylet**, le **04/05/2010** à **15:39**

Probablement ça commence par F..... ??, c'est un syndic très connu et puissant !!

Par **guffanti**, le **04/05/2010** à **15:49**

non le mien commence par L et n'est pas connu, ce qui ne les empêchent pas de garder mes 450 euros !!!

Par **jordan6**, le **04/05/2010** à **20:34**

jette un oeil sur ce lien
http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000018073999

Par **lylet**, le **04/05/2010** à **20:48**

merci pour ce lien très intéréssant, je pense qu'il faudra effectivement que j'en arrive à porter plainte pour obtenir remboursement !

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **dicous**, le **12/05/2010** à **19:18**

Bonjour

J'ai bien suivi les conseils présentés ici, j'ai envoyé deux lettres recommandées demandant le remboursement des frais de mutation de lot, je n'ai pas eu de réponse du syndic !

Merci

Par **jeetendra**, le **12/05/2010** à **20:26**

[fluo]Les frais de mutation sont, en France, des frais que les syndics de copropriété ont coutume de facturer à leurs copropriétaires vendeurs, et parfois à l'acheteur.[/fluo]

Cependant, la facturation de tels frais ne repose, en l'état actuel du droit français, sur aucune base légale. [fluo]En effet, depuis la loi portant engagement national pour le logement, dite « ENL », le seul document facturable est l'état daté.[/fluo]

L'existence de ces frais, additionnée à leur tarification particulièrement élevée, a attiré l'attention de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF), dans son communiqué de presse du 31 mai 2007.

[fluo]L'état daté :[/fluo]

[fluo]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.[/fluo]

[fluo]L'état daté est facturable au seul copropriétaire vendeur :[/fluo]

[fluo]La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, dite « Loi ENL », article 90, modifie la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, article 10-1.

Dans cette version ainsi réactualisée, ce dernier article précise très exactement les honoraires qui ne sont imputables qu’au seul copropriétaire concerné, et cite notamment :[/fluo]

« b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot. »

[fluo]Le contenu de l'état daté :[/fluo]

[s]Le contenu de ce document obligatoire est décrit très exactement par l’article 5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967[4] (loi 65-557 du 10 juillet 1965[3]), modifié par l’article 4 du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004[5].

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

À aucun moment il n'est fait référence dans cet article de loi à des frais divers ou des frais de mutation devant figurer dans l'état daté - certains syndics affichent en effet les honoraires de mutation dans l'état daté, ce que les textes de loi pré-cités interdisent.[/s]

[fluo]La responsabilité du syndic :[/fluo]

[fluo]Le syndic a obligation de délivrer l'état daté. S'il ne s'exécute pas, pour quelque raison que ce soit y compris le non-paiement de frais de mutation qu'il réclame au copropriétaire vendeur, il engage sa responsabilité professionnelle, notamment en raison du blocage de la vente qui en découle.[/fluo]

[fluo]En effet, préalablement à la vente d'un lot de copropriété, le syndic est tenu d'accomplir plusieurs tâches spécifiques en lien avec la mutation immobilière, qui se traduisent par l'élaboration de documents individualisés, comme « l'état daté », destinés à informer les parties à la vente et le notaire sur les sommes versées ou à verser par le syndicat, et à communiquer au vendeur et à l'acquéreur une information sur les procédures en cours, sur l'état de l'immeuble et sur d'autres renseignements administratifs. [/fluo]

Considérant qu'il est légitime que ces honoraires soient supportés par le seul vendeur (co-propriétaire) puisque ces prestations sont effectuées à son seul profit, et ne doivent surtout pas être répartis entre tous les copropriétaires, comme l'a rappelé récemment la Cour de Cassation.

Bonsoir, attention s'il s'agit de frais relatifs [fluo]"à l'état daté", [/fluo]votre syndic est en droit de vous les réclamer sur justificatifs (et seul le co-propriétaire vendeur est concerné), cordialement.

Par **jordan6**, le **13/05/2010** à **07:05**

vous dites

le fait qu'ils facturent 300 ou 500€ au moment de la vente pour un acte qu'ils nomment droit de mutations serai illégal mais légal s'ils appellent ça ?

le problème est plutôt de savoir quel est le coût réel d'un tel acte au moment du tout informatique et de le dénoncer car au vu de la somme demandé
c'est des honoraires de grands avocats qu'ils réclament, alors qu'ils sont déjà rémunérer pour la gestion globale de la copropriété
petit exemple récent
En tant que copropriétaire non résident (j'ai un locataire), j'ai informé le syndic Cytia (faut bien leur faire de la pub) de m'envoyer les courriers à une autre adresse car je déménageais, résultat ils ont voulu me facturer 11.99€ pour changement d'adresse et 11.99 pour logiciel quick-info (?) soit 24€ à comparer à la poste qui prends la même somme pour vous acheminer le courrier pendant 6 mois à votre nouvelle adresse

je pense que là si on les laissent faire on finira par payer leur voiture pour venir au bureau

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **tdif**, le **09/08/2010** à **10:54**

Bonjour,

j'ai contesté les frais de mutations et voici la réponse de foncia

Nous avons pris connaissance des termes de votre email, lesquels ont retenu toute notre attention.

A cet égard, nous tenons à vous faire part des éléments suivants :

> La facturation de 394,68 € ne correspond pas à des honoraires de mutation mais des frais d'établissement d'état daté.

Vendre son appartement nécessite pour le notaire en charge de la rédaction de l'acte, de disposer impérativement d'une quantité non négligeable de renseignements : juridiques, financiers, techniques, liés à la gestion de l'immeuble et aux dernières décisions d'assemblée générale.

Seul le syndic peut les fournir, et engage sa responsabilité à cette occasion.

La collecte des renseignements passe par la lecture du règlement de copropriété, la police d'assurances de l'immeuble les décisions ayant engagé la copropriété, la situation financière du copropriétaire vendeur à l'égard du syndicat, etc …

Lorsque la mutation est notifiée, le syndic doit tenir compte des éléments qui lui sont donnés en : modifiant ses fichiers vérifiant que les sommes versées correspondent aux sommes réclamées dans l'état daté.

La facturation tient ainsi compte :

Ø du temps passé par notre service comptable pour établir la partie financière de l'état daté, mais également

Ø du temps passé par le service copropriété pour la partie administrative, le temps passé pour les photocopies et copies elles mêmes de tous ces documents obligatoires à transmettre au futur vendeur et au notaire, les frais d'affranchissement desdits envois. Et enfin d'une part de la prime d'assurance de responsabilité civile professionnelle.

Ainsi, notre facturation est calculée au plus juste, compte tenu de ce qui précède, et regrettons de ne pouvons donner une suite favorable à votre demande.

Souhaitant avoir répondu à vos questions en la matière,

Nous vous prions de croire, cher Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

que puis-je faire pour faire appliquer mon droit

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **lylet**, le **09/08/2010** à **12:35**

bonjour

je me permets de repondre sachant que je suis egalement chez foncia et que suite à la vente, j'ai payé la meme somme que vous avec un 1er geste commercial de 25%, j'ai fait un nouveau recommande avec l'aide de UFC resté sans reponse. aujourd'hui, je me vois obligé de saisir le tribunal mais UFC me dit que c'est loin d'etre gagné et quand je vois le retour de foncia je me demande si cela vaut la peine de continuer surtout qu'il me conseille d'évaluer l'acte daté à 200 euros !

Par **tdif**, le **09/08/2010** à **13:16**

Merci lylet pour ta réponse.

Il est vrai que j'ai lus des choses contradictoires sur le sujet et que tout est une interprétation de la loi. Qui malheureusement peut s'interpréter dans les deux sens (il suffit que le syndic indique que c'est des frais d'acte daté pour bloquer au maximum).

C'est vrai qu'avec les frais de tribunal ça n'aide pas. Surtout si tu n'es pas sur de gagner et de te faire rembourser.
J'ai lu que la moyenne du coût d'acte daté été de 300 €.
Tu as raison, je me demande si ça vaux le coup (pour la forme oui) étant donné que la grande majorité des syndics font ça depuis des années, aller jusqu'au tribunal veux donc dire qu'ins ont moyen de gagner ?

Par **lylet**, le **09/08/2010** à **13:25**

oui effectivement, ils peuvent gagner c'est ce que me dit UFC, après il faut aussi trouver le temps d'aller defendre ton dossier car c'est un tribunal de proximité c'est donc gratuit mais tu dois prendre une journee de conges pour le jour de l'audience et exposer ton dossier et sur 390 euros ça veut dire au mieux recupere 200 euros....je n'ai pas encore pris ma decision !

bonne journee

Par **P12**, le **18/10/2010** à **11:52**

Alors, je reviens vers vous pour le suivi de mon affaire contre mon syndic au tribunal de proximité : gagné !!
J'avais utilisé les arguments de Gloran (voir début du post)et précisant que je ne souhaitais pas le remboursement total mais seulement de la différence entre le montant demandé et une heure de travail d'un collaborateur, ce qui parait largement suffisant pour cocher 4 cases et

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

indiquer "néant" sur un formulaire !!
Le tribunal a retenu les arguments suivants :
- la confusion entre état daté et questionnaire du notaire ne doit pas être commise. De plus, la loi décrit précisément le contenu de cet état, mais sans faire mention d'honoraires ou de frais de mutation ... touché !!
- La décision de la cour de cassation du 11/10/2005 n'est pas remise en cause par la loi ENL !! Conséquence : le syndic devrait donc procéder comme tout entrepreneur, c'est à dire établir un contrat individuel concernant cette prestation et établir une facture conforme. Le contrat de syndic ne régit pas les relations individuelles entre le syndic et un copropriétaire ... coulé !!

N'ayant pu prouver qu'un contrat particulier nous liait, le syndic est donc condamné à restituer la différence entre le montant initial (431.50) et le prix moyen d'une vacation horaire fixé à 119.60. Fin de l'histoire !!

Petit truc : n'oubliez pas de demander à ce que le syndic supporte les frais éventuels de la procédure (qu'il soit condamné à supporter les entiers dépens) ... et paf !

Par **Laurie Mandonnet**, le **18/10/2010** à **17:26**

Bonjour P12,

Serait-il possible de savoir ce qu'il y a exactement dans la lettre qui vous a fait gagné car Foncia est très hermétique....

un grand et immense merci pour votre aide...

lmandonnet@yahoo.fr

Par **lylet**, le **18/10/2010** à **18:12**

bonjour

oui j'ai le même pb foncia à la dent tres dure, je n'en viens pas à bout.

Par **P12**, le **19/10/2010** à **10:11**

A laurie :
Le modèle a été envoyé sur votre mp.

A lylet :
Donnez-moi une mp que je puisse poster le modèle ...

Et bon courage !!

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **lorelay45**, le **19/10/2010** à **12:04**

Bonjour,

Pourrais-je avoir une copie de la lettre envoyée à votre syndic ? Vous pouvez me répondre dans ma messagerie privée ici en faisant un copier coller sous word. Merci. Au pire, hésitez pas, je vous envoie mon mail privé. merci

Par **P12**, le **19/10/2010** à **14:23**

à Lorelay45 :

Fait dans la messagerie privée (je n'avais même pas remarqué qu'il y en avait une !!)
Bon courage !

Par **lorelay45**, le **20/10/2010** à **08:56**

Merci beaucoup pour la lettre. J'anticipe un peu mais vu qu'on va revendre prochainement, j'aurai tout le temps d'adapter mon courrier avec de nouveaux textes ou nouvelles jurisprudence. Chapeau à vous et surtout merci de nous avoir fait profité de cette bonne nouvelle et de votre travail. FELICITATION!!!

Par **lylet**, le **20/10/2010** à **18:03**

Merci beaucoup P12 pour la lettre qui me permettra peut être d'avoir un retour positif avec foncia...

Par **joleme999**, le **21/10/2010** à **14:10**

Bonjour,
Je vends un appartement et F.... me réclame par l'intermédiaire du notaire des frais de près de 400€. J'ai bien lu tout le post et vais en tirer profit.
P12, pourriez-vous me transmettre sur mon mail "la" fameuse lettre, je ne manquerais pas de vous tenir au courant des réactions du notaire et du syndic.

Par **triplepatte**, le **25/10/2010** à **22:28**

Bonsoir P12,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

dans le même cas que les précédents intervenants, je suis également preneur du courrier adressé à votre syndic si vous voulez bien me le faire parvenir en mp, d'avance merci pour l'envoi, et un merci global pour ce généreux partage d'expérience. Bonne soirée. DT

Par **sophfab**, le **27/10/2010** à **17:34**

Félicitation ! Pouvez vous m'envoyer la lettre également sur mon adresse perso: ils réclament 800 € !

-400 € pour un garage
-400 € pour l'appart

sophfabr@hotmail.fr

merci d'avance

Par **PL27**, le **01/11/2010** à **11:35**

Bonjour P12,

Je suis nouveau membre et je vous ai envoyé un message dans la messagerie privée au sujet de la décision du Tribunal de proximité.

Merci d'y donner suite si vous êtes d'accord.

Par **fabio74**, le **10/11/2010** à **12:47**

Bonjour
Je voulais savoir si dans le cas ou le syndic a habilement fait voter ces frais en AG, on peut quand même tenter quelque chose, dans la mesure ou le PV d'AG correspondant précise bien, que moi, copropriétaire, j'ai voté contre cette mesure (mais malheureusement nous n'avons été que 2 ou 3 à le faire!)
Merci pour votre réponse
Fabien

Par **lyliu**, le **14/11/2010** à **10:06**

Bonjour merci de m adresser par mail votre modèle de lettre pour reclamer les frais de mutation et y arriver car je suis dans ce cas et ai peur du montant que va reclamer le syndic.
Merci beaucoup

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **falcon**, le **15/11/2010** à **10:06**

Moi aussi je suis preneur mon syndic urbania me demande 430€ ce que je trouve """"Légèrement abusif"""""

Par **P12**, le **16/11/2010** à **13:03**

Bon devant ces demandes répétées (je viens de répondre à tous les demandeurs en attente), je vous livre copie de la lettre que j'ai concoctée, avec je le répète, l'apport essentiel de gloran sans qui elle n'aurait jamais vu le jour.
Cette lettre est à adapter à votre propre situation et je ne garantie pas son efficacité, bien entendu :-)
Un dernier petit truc : demandez à ce que le syndic soit condamné aux entiers dépens ;-)

Bon courage à ceux qui vont se lancer !!

Monsieur xxxxxxx xxxxxxx
1 rue xxxxxxxxxxxx
99999 XXXXXXX
Tél : 06.06.06.06.06

Xxxxxx, le 99 xxxx 2009

Objet : remboursement des honoraires relatifs à la vente d'un appartement
sis au xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Monsieur,

Lors de la vente de mon appartement, qui a eu lieu le 99 xxxxx 2009 à l'étude de Maître xxxx à xxxxxxxxxxxx, il m'a été demandé la somme de 999,99 euros de "frais de questionnaire (état daté)".

Or, la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, dite « Loi ENL », article 90, qui modifie la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, article 10-1 (voir pièce jointe), précise très exactement les honoraires qui ne sont imputables qu'au seul copropriétaire concerné :

« b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot. »

La loi précise donc que vous pouvez facturer cet état daté, mais absolument rien d'autre ! Notamment, la loi ne vous autorise pas à facturer le « questionnaire de notaire », et vous

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

autorise encore moins à effectuer un amalgame entre ce questionnaire et l'état daté, comme c'est malheureusement le cas sur le document transmis (voir pièce jointe).

De plus, si la loi vous autorise à facturer l'état daté, elle décrit cependant de façon très précise les éléments constitutifs de ce document, dont l'unique objectif est de permettre de faire le point sur la situation financière du copropriétaire vendeur vis-à-vis du syndicat des copropriétaires. L'article 5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 (loi 65-557 du 10 juillet 1965), modifié par l'article 4 du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 (voir pièce jointe), montre en effet qu'à aucun moment il n'est fait mention de quelconques « frais de mutation ou honoraires » dans ce document au contenu très encadré.

Quand bien même ces frais seraient mentionnés dans le contrat de syndic, la jurisprudence du 11 octobre 2005 (3ème chambre civile de la Cour de Cassation, pourvoi n° 04-17178), fondée sur l'article 1165 du code civil (voir pièce jointe), stipule que les décisions d'assemblée générale ainsi que le contrat de syndic ne régissent pas les relations entre le syndic et chaque copropriétaire pris individuellement :

« Vu l'article 1165 du Code civil ; attendu que pour débouter Monsieur X de sa demande en restitution d'une certaine somme mise à sa charge par le syndic au titre des frais de mutation de son lot, le jugement (du Tribunal d'Instance) a retenu que ces frais ont été prévus au titre des honoraires pour prestations particulières du contrat du syndic, contrat voté par une assemblée générale de copropriétaires non contestée, qu'en statuant ainsi, alors que les décisions d'assemblées générales ne régissent pas les rapports entre chaque copropriétaire et le syndic, pris personnellement, le Tribunal d'Instance a violé le texte susvisé ».

Ceci signifie que juridiquement parlant, si ces frais figurent dans le document qui lie le Syndic au syndicat, vous ne pourrez contractuellement imputer ces frais-là qu'à ce seul syndicat, c'est-à-dire à l'ensemble des copropriétaires à hauteur des tantièmes qu'ils détiennent !!
Cette jurisprudence a été confirmée à deux reprises et à deux époques distinctes lors des questions au gouvernement :

? réponse du Ministre de la Justice, Garde des Sceaux, à Monsieur le Député Alain Rodet, publiée au Journal Officiel du 21 janvier 1991 page 220, et portant le numéro 33426 (9ème législature) (voir pièce jointe),
? réponse du Ministre de l'Emploi, de la Cohésion Sociale et du Logement à Monsieur le Député Bernard Perrut, publiée au Journal Officiel du 6 juin 2006 page 5-943, et portant le numéro 84388 (12ème législature) (voir pièce jointe),

Cette jurisprudence n'est pas non plus remise en cause par la loi ENL.

Pour facturer de tels frais, vous devriez donc procéder comme n'importe quelle entreprise : négocier un contrat sur une prestation avec le propriétaire vendeur (moi), et le facturer directement, comme le stipule l'article 1 de l'arrêté 83/50A du 3 octobre 1983 qui oblige tout professionnel à délivrer une facture pour toute prestation et d'en afficher clairement le prix (voir pièce jointe). Ce qui n'est manifestement pas le cas …

En outre, au cas où vous voudriez considérer vos honoraires comme un accessoire à la vente, je vous rappelle que les frais accessoires à la vente sont, selon l'article 1593 du code civil (voir pièce jointe), à la charge de l'acheteur … donc pas du vendeur.
De plus, le Guide Juridique LAMY, qui fait autorité en la matière, exclue d'ailleurs de tels honoraires de syndic de la liste des frais accessoires :
« Les frais accessoires à la vente sont « les frais intrinsèques à la mutation dont le non-paiement priverait l'acquéreur de la possibilité d'entrer juridiquement en possession du bien

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

acquis » (Giray, la vente volontaire d'immeubles, rapport au 77ème congrès des Notaires, Montpellier, 1981 page 61). Ce sont essentiellement les frais de rédaction d'acte, incluant ceux exposés pour les demandes de pièces d'état civil, de certificat d'urbanisme, d'extrait cadastral, d'état hypothécaire hors formalité, les honoraires du notaire et divers autres frais exposés pour procéder aux formalités, à la publicité foncière et à l'enregistrement ou pour l'inscription du privilège du vendeur. Les frais accessoires à la vente comprennent, également, les droits de timbre et d'enregistrement, la taxe de publicité foncière, les taxes perçues au profit des communes, des départements et des régions, de même que le salaire du conservateur des hypothèques ».

Enfin, au cas où vous estimeriez que ces honoraires financent l'établissement du questionnaire de notaire, à sa demande, je vous rappelle que le notaire est un professionnel du droit, rémunéré pour sécuriser la vente. Si donc le notaire vous sollicite, il vous appartient alors de contractualiser avec lui (le notaire), de professionnel à professionnel, de sous-traitant à maître d'œuvre, ou de client à fournisseur, et d'obtenir ainsi de la part du notaire la juste rémunération de vos travaux. Prélever des frais supplémentaires au vendeur au titre de ce questionnaire, reviendrait donc à payer deux fois la même prestation, ce qui n'est bien évidemment ni déontologiquement ni légalement acceptable.

Il est donc manifeste que le montant des honoraires pratiqués ne correspond en rien à la charge réelle d'une prestation réalisée à partir du carnet d'entretien de l'immeuble qui doit être correctement tenu et à jour au moment de l'établissement de l'état daté. Généralement, il est considéré qu'une heure de travail au tarif horaire d'une prestation particulière du syndic, soit 99,99 euros selon le contrat passé entre vous et le syndicat de copropriétaire (voir pièce jointe), répond tout à fait à la charge constatée.

Pour cela, et en vertu des textes et décisions précités (voir les pièces jointes), je vous mets en demeure de me rembourser la somme de 999,99 euros correspondant au montant des frais réglés le 99 xxxx 2009 diminué du montant de la prestation d'établissement de l'état daté.

A défaut d'une réponse rapide de votre part, je vous précise que je n'hésiterai pas à entamer une procédure au tribunal de proximité compétent.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

X

Par **falcon**, le **24/11/2010** à **11:21**

Bon j'ai adressé un courrier recommandé à mon syndic qui grosso modo dit qu'ils sont dans leur droit et qu'il y a plus cher...

Je voulais savoir quel était le recours ? Ou dois je m'adresser pour aller au tribunal..

merci d'avance

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **TAZZI**, le **26/11/2010** à **17:22**

Merci mille fois, pour tous ces renseignements, très riches et très complets, que j'ai repris et suivi à la lettre ! Résultat => le Syndic m'a remboursé dans le mois qui a suivi mon recommandé !
Vraiment super, encore merci pour toutes ces infos !

Par **Marine**, le **04/03/2011** à **18:07**

Merci 1000 fois à Gloran d'éclairer les copropriétaires qui, doivent être très nombreux à consulter comme moi les précieuses informations que vous donnez.

Je vais vous faire sourire :
Sur "l'état daté" envoyé à mon notaire par le syndic :
Page 2 intitulée : "Somme dûes au syndic par le vendeur" apparaissent des "frais de mutation" 420e !
La Page 3 concerne la "réserve" c'est à dire la caution ou "fonds de roulement" de 530 euros que j'avais dû régler au syndic lors de l'achat de cet appartement que je vends à présent. Caution que le syndic n'a jamais eu à utiliser puisque j'ai toujours réglé mes appels trimestriels et provisions pour travaux. et qui est donc à me rembourser.
Savez-vous comment est intitulée cette page 3 ?
"Sommes dont le syndicat pourrait être débiteur à l'égard du vendeur"
On passe ainsi du présent de l'indicatif au conditionnel !
Page 4 pour me rembourser cette caution qu'il a décidé de nommer "réserve spéciale" le syndic me donne le choix entre 2 solutions :
-Soit le nouvel acquéreur me la rembourse directement. (il me rembourserait ainsi, à moi, une somme que moi j'avais confiée non à lui mais au syndic)
-Soit le nouvel acquéreur paye au syndic une somme identique et seulement alors le syndic me remboursera !
On croît rêver !!! (à noter que le syndic à fait une croix au stylo devant la solution 1 m'invitant ainsi à choisir celle-ci)

Je conteste :
-les frais injustifiée et illégaux de mutation. Pour imprimer l'état daté et l'envoyer au notaire, avec l'informatique, le comptable à mis 15 minutes, il me semble que cela fait partie des tâches courante qui nous sont déjà facturées trimestriellement.
-La magouille concernant le fonds de roulement (caution) dont je demande le remboursement par le syndic (puisque c'est lui qui la détient) et non par mon acquéreur.
- L'intermédiaire du notaire qui se fera une joie de conserver le montant de la vente tant que je n'ai pas réglé au syndic les frais de mutation que je n'ai pas à régler.
Je n'ai jamais personnellement signé de contrat avec le syndic disant que je lui serait redevable de frais de mutation. Par contre il a bien mentionné sur le contrat établi avec la copropriété que les copropriétaires lui seraient redevables de frais de mutations. Notre présidente du Conseil syndical m'a confiée n'avoir aucune compétence pour lire les contrats (comme la plus part d'entre-nous) et avoir signé en toute confiance sans lire.
- L'antenne de Bodeaux de l'ARC me confirme toute l'illégalité des procédés de ce syndic mais me dit qu'ils ne pourront pas m'assister si j'intente une action judiciaire. Or je n'ai aucune

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

compétence en matière juridique pour me défendre et je n'ai pas les moyens de payer un avocat.
-Je saisi par ailleurs la DGCCRF (répression des fraudes) qui semble avoir déjà été saisie à plusieurs reprises pour des faits similaires. Il est probable que les amendes réclamées aux syndics grignotent à peine la mane financière que représente cette escroquerie (500 euros X 100 000 copropriétaires = 50 000 000 d'euros qui échappent ainsi au fisc et aux pauvres particuliers qui en font les frais !

Par **amblet**, le **16/05/2011** à **23:52**

Bonsoir,

Je vends un appartement et le notaire me demande 600 euros pour frais de Syndic alors que le syndic me demande également et cette fois-ci directement 230 env. pour frais de mutation (courrier arrivé ce jour)!
J'avoue que je n'arrive pas à en dormir et en prime nous signons la semaine prochaine !
Nous avons envoyé un mail au notaire et je lui tel demain.
Bravo pour vos posts.

Par **Terranova2208**, le **20/05/2011** à **14:36**

Bonjour Gloran,

J'ai suivi votre stratégie et j'ai envoyé au syndic un courrier détaillant les articles de loi, exigeant de me transmettre le tarif de l'état daté et donnant instruction au notaire de refuser le paiement des sommes de mutation (post plus haut).

Une semaine après mon courrier AR, mon notaire m'a laissé un message sur mon répondeur m'informant qu'il avait bien procédé à la vente de mon parking et m'envoyait le chèque dont le montant est réduit des frais de mutation. Il m'informe aussi que le syndic va m'envoyer une lettre m'expliquant pourquoi il me pique la somme de 450 euros en frais de mutation ! (courrier que je n'ai pas encore reçu)

En conclusion, le courrier n'a pas servi à grand chose à part accélérer la vente mais les frais de mutation n'ont pas été reduits !

Que puis-je faire ?

Par **soleildesete**, le **21/05/2011** à **09:23**

je suis actuellement en procédure devant le juge de proximité (avec un avocat) basée sur la jurisprudence Jan 2008 après 1 an et demi des échanges infructueux avec le syndic.

Très curieuse de la décision du juge de proximité !!!!

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **neothor**, le **31/05/2011** à **10:27**

Bonjour,
je tenais à témoigner sur ce sujet des frais de mutation.
Ma voisine a vendu l'été dernier et m'a signalé le montant de 538 euros de frais de mutation, je suis tombé sur vos conseils et lorsque j'ai trouvé mon acquéreur, je leur ai envoyé en recommandé avec AR une demande de tarification pour l'état daté avec tous les textes de loi qui vont bien.
Pas de réponse.
Le jour de la vente en février, les 538 euros apparaissent sans que je recoive la moindre facture. je fais donc une déclaration (gratuite) au tribunal d'instance, j'estime les frais d'état daté à 100 euros et donc je réclame à mon syndic 438 euros et 438 euros de dommages et intérets pour le temps passé, les recommandés et la journée de congé pour l'audience au tribunal.
Audience qui doit se dérouler aujourd'hui à 14 h ce qui me stresse pas mal.
Enfin je suis plutot confiant car il y a un mois j'ai recu une lettre de mon syndic me demandant de bien vouloir endosser un chèque de 438 euros et de bien vouloir stopper la procédure. Ce que j'ai refusé car non seulement je veux qu'ils paient les dommages et interets mais je souhaite surtout qu'ils soient jugés.
Je ne sais pas si cela est possible mais je compte également demander au juge de leur appliquer une amende pour cette pratique frauduleuse.
Ne connaissant pas du tout le déroulement d'une audiance au tribunal d'instance je suis stressé .
Je vous tiens au courant de la suite des évènements.

Par **soleildesete**, le **31/05/2011** à **12:04**

Merci de nous tenir tous informés de l'issue de l'audience car la mienne a été déjà renvoyée 2 fois par la partie adverse (Syndic !!)
Cordialement
Soleil de Sète

Par **neothor**, le **01/06/2011** à **10:42**

Bonjour,
l'audience au tribunal ne s'est pas passé comme je le pensais.
le dossier n'a pas été reconduit et je me suis retrouvé seule car mon syndic ne s'est pas déplacé.
Je me suis senti vraiment coupable face au juge car elle ne comprenait pas pourquoi je me suis présenté à l'audience alors que le syndic m'avait remboursé les 438 euros.
Quand je lui ai parlé des dommages et intérets que je demande de 438 euros elle m'a bien fait comprendre que dans ce genre d'affaire il n'y avait pas de dommages et intérets.
Malgré tout j'ai défendu ma cause en disant que j'avait dû aller jusqu'à la déclaration au tribunal pour que mon syndic me rembourse malgré la lettre que je leur avais fait. Vu que je leur devait le prix de l'état daté, je l'ai estimé à 100 euro mais que je ne sais en rien si je ne

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

l'ai pas encore surestimé vu la charge de travail réalisée.
je lui ai exposé le fait que j'ai dû envoyé des lettres en recommandé qui ne sont pas gratuites et surtout qu'à la réception du chèque je suis venu demandé ce que je devais faire à l'accueil du tribunal et que l'on m'a conseillé d'aller jusqu'à l'audience.
Conclusion j'ai laissé toutes mes pièces justificatives au juge dont le chèque de 438 euros et la décision sera donné le 28 juin.
Donc si je résume, le syndic a essayé de me voler, et à partir du moment où il me rembourse, il peuvent continuer à voler d'autres personnes sans avoir le moindre soucis car je lui ai suggéré de donner une amende au syndic pour les punir de cette fraude, elle m'a bien dit que ce n'était pas possible au niveau de la juridiction de proximité.
Que faut il faire pour que le syndic soit puni et surtout arrête ce genre de pratique???
C'est la première fois que j'ai affaire au système judiciaire et je ne me sens vraiment pas bien défendu. ca m'en donne mal au coeur.
bon courage à tous et si quelque trouve une solution pour les faire payer sans que ca me coute les yeux de la tete en avocats je suis preneur.

Par **Stef**, le **27/06/2011** à **16:23**

Bonjour,

Je me retrouve dans la même situation avec des droits de mutation qui me semblent excessif de 555 euros pour un appartement de 40m². Cela correspond à 5 mois de charges de mon appartement.

Par contre, en vérifiant le procès verbal de copropriété, je constate que des frais en cas de mutation ont été votés par l'assemblée générale en 2009. Ils sont de 350 Euros pour "l'établissement du questionnaire de vente" et de 205 euros pour "Intégration acheteur dans les fichiers". Ce qui fait bien les 555 euros réclamés.

Du coup, est-ce que ces frais sont légaux puisque votés par l'assemblée de copropriétaires ou puis-je les contester en m'aidant des textes de loi des précédents posts ?

Merci d'avance pour votre aide.

Par **neothor**, le **28/06/2011** à **10:24**

Bonjour
ces frais ont été voté mais comme tu peux lire dans les messages précedents le pourvoi n° 04-17178 du 11 octobre 2005 de la 3ème chambre civile de la Cour de Cassation stipule bien que tout ce qui est voté par la copropriété ne peut pas etre appliquable individuellement à un copropriétaire et en plus les seul frais que peuvent te facturer ton syndic sont ceux pour l'établissement de l'état daté. donc je te conseille de faire une première lettre à ton syndic lui rappelant tous ces textes de lois avec AR. et si ca ne donne rien tu fais ta déclaration au tribunal d'instance et là ca devrait les faire bouger.
bon courage.
normalement c'est aujourd'hui que le tribunal tranche sur mon cas. j'ai hate de connaitre la

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

décision.

Par **neothor**, le **30/06/2011** à **17:46**

la décision du tribunal d'instance vient d'arriver.ils m'ont renvoyé tous les documents que je leur ai fourni dont le chèque du syndic. Par contre il me déboute de ma demande de dommages et intérets et me condamne aux dépens mais je ne sais pas s'il y en a.
Donc cela veut dire que le syndic peut continuer à essayer de voler ses copropriétaires et si quelqu'un les amène au tribunal, ils n'ont qu'à rembourser la somme pour ne pas etre inquiété.
je ne comprend pas vraiment la justice francaise, j'aurais essayé de voler quelqu'un à partir du moment où je rend ce que j'ai volé je ne pense pas que cela s'arrete là et bien pour les syndics si.
bon courage à vous.

Par **soleildesete**, le **30/06/2011** à **18:23**

Bonjour à tous,

Mon affaire a été renvoyée pour la 3ème fois au 04/09/11, car le Syndic évoque maintenant la responsabilité du syndicat..... A mon avis, il ne s'agit que d'une mesure dilatoire. Je vous ferai part du jugement.
Soleil de Sète

Par **Stef**, le **30/06/2011** à **19:33**

De mon côté, les menaces au téléphone ont suffi. Après un début condescendant de la part de mon interlocuteur au syndic qui me dit que "c'est la loi, renseignez-vous mon bon Monsieur" dès que je me plains des frais de mutation excessifs, j'ai enchaîné avec un "justement, j'ai appelé mon assurance protection juridique et ils m'ont indiqué tous les textes de loi pour vous attaquer. Ils m'ont également conseillé de prévenir la DGCCRF pour facturation abusive d'une société en situation de monopole."

Après ce début en fanfare, mon interlocuteur m'a passé son chef qui m'a dit que nous allions trouver un accord et il a baissé immédiatement le montant de 50% !
Nous en sommes restés là et mon notaire a reçu un nouvel état daté l'après-midi même.

Merci à vous tous pour vos conseils qui ont payé dans mon cas.

Par **homer95**, le **15/07/2011** à **21:57**

Bonjour
Je suis dans un pavillon en copropriété depuis 10 ans

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

La copropriété est géré entre nous depuis 10 ans en Association syndical libre
Je pense vendre prochainement
Je suis partis voir le président de l'ASL qui me dis qu'il me facturera 300 euro de frais
Sachant que depuis 10 ans après de nombreuses vente dans ce lotissement il n'a jamais appliqué de frais
Il me dit qu'il a le droit car c'est un gros dossier a remplir etc etc
Donc je serais le premier a qui il facturerais des frais
Quel recours puis je avoir?
Qui a une lettre type a lui adresser en A/R pour commencer à le menacer
UN GRAND MERCI D'AVANCE

Par **homer95**, le **17/07/2011** à **19:10**

personne a une petite réponse a me donner?

Par **homer95**, le **20/07/2011** à **17:24**

up

Par **orch31**, le **03/08/2011** à **17:52**

Message pour P12

Pourriez-vous m'envoyer un scan de votre lettre au Syndic ?

J'ai le même problème avec Tagerim et ça m'aiderait beaucoup de savoir quoi leur dire.

Merci beaucoup

troye5@hotmail.com

Par **darius_aleena**, le **10/08/2011** à **14:23**

Bonjour
je me permet de vous expliquer mon cas au regard des diverses récits que j'ai pu lire ici ou la, je n'arrive pas à trouver une personne qui a connu la même mauvaise expérience.

J'ai signé un compris de vente en octobre 2010
En février 2011, le notaire Xm'appele pour donner un rdv pour l'acte final.
24h avant le jour J, il me rappele pour me dire que la vente ne pourra pas avoir lieu car mon acquereuse est tjs en instance de divorce et comme elle monte une SCI il lui manque des papiers....Ok pourquoi mais le truc c'est que le notaire X a anticipé et avait deja demandé un

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

état daté pour mutation à mon syndic (430,56 €)
Au final, le temps que tout les papiers necessaires soient rassemblés, la vente finale a eu lieu qu'en aout 2011, du coup un nouvel etat daté a été demandé et bingo 430,56 € , soit 861,12 €

Je suis outré car bien sur le syndic n'a pas voulu me faire de geste et je me dit que je paie l'incompetence d'un notaire qui s'est empressé de demander un etat daté sans etre sur a 100% d'avoir rassemblé toutes les pieces au dossier

Quel est votre avis

Merci

Par **ABTMK**, le **30/09/2011** à **19:29**

bonjour,

j'ai un soucis que je traine depuis 10 mois et mon moral est au plus bas épuisée de me battre pour faire valoir mes droits.

Pour faire court, le 15/12/10 je signais la vente de mon appartement et mauvaise surprise dans l'état daté du syndic n'apparaissait que le fond de réserve que j'avais remboursé a l ancien propriétaire lors de mon acquisition mais aucune trace du fond de roulement de 527,33 € !

Je signe malgré tout laissant au notaire lle soin et le devoir de régulariser cette erreur.

10 mois s'écoulent et malgré mails, appels et recommandé du notaire aucune avancé le syndic fait le mort.

Excédée, je décide finalement de m'en charger moi meme et hier j'obtiens ENFIN l'attestation comme quoi j'avais effectivement bien versé cette somme lors de mon entrée dans la copropriété et le syndic m'explique que cette somme ne pouvait pas apparaitre l'état daté car cette donnée ne sort pas informatiquement il fallait qu'ils la rajoutent manuellement?! (donc m'ayant pas fait ils sont en tort ?).

Bref je leur dis que vu le délai écoulé depuis la signature de la vente, le notaire souhaite qu'ils portent cette somme au débit du compte de charge du nouveau propriétaire de manière à ce qu'eux syndic me remboursent directement étant donné leur tort dans cette affaire. Ce à quoi bien sur ils s'opposent CATEGORIQUEMENT prétextant que ça n'est pas légal et qu'ils n'ont pas le droit de procéder ainsi.
J'en informe aussitot le notaire qui me dit qu'il va tenter de réclamer la somme aux acquéreurs (comme cela aurait du se faire au départ !) mais que 10 mois aprés cela lui semble délicat et le gain de cause risque d'être difficile !!!

Aujourd'hui je suis vraiment à bout de souffle et acculée par une situation financière qui fait que je ne peux absolument pas me permettre de faire une croix sur cette somme conséquente pour notre foyer.

Que puis je faire ? Le syndic ne peut il réellement pas me rembourser directement ? Si le

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

nouveau propriétaire fait le mort à son tour via le notaire ais-je un recours ? Par ailleurs j'ai peur qu'il y ait une prescription sachant qu'en décembre prochain cela fera un an que j'ai vendu.

Je suis désemparée merci de toute aide éventuelle....

Par **jhcr51**, le **22/01/2012** à **11:31**

Bonjour,
Je déconseille formellement de saisir le tribunal de proximité pour vous faire rembourser les frais de mutation illégaux que facture le syndic !! je l'ai fais en pensant que la justice serait rendue puisque la jurisprudence du 11 octobre 2005 pourvoi 04-17178 était en ma faveur et ne pouvait que condamner le syndic à me rembourser ces frais de mutation illégaux majorés des dommages et intérêts. Lors de la première audience, le 20/06, je ne pensais pas que le syndic serait présent mais par contre il y avait son avocat pour une affaire portant sur la somme de 287,40 €. Je me suis présenté à la barre en invoquant la jurisprudence qui était en ma faveur mais l'avocat de la partie adverse prétextant ne pas pouvoir pu préparer la défense de son client, le juge a renvoyé le jugement 3 mois plus tard !!! Le 10/10/2011, je n'ai pas pu me présenté à l'audience suite à un empêchement professionnel mais j'étais serein car j'avais confiance en la justice puisque j'étais certain de mon bon droit mais la surprise a été de taille puisque j'ai été débouté de ma demande sans que la jurisprudence soit prise en compte et j'ai été condamné à verser 250 € au syndic au titre de l'article 700 !!
épilogue de ce déni de justice, financièrement, il m'est impossible de me pourvoir en cassation, je suis donc obligé d'accepter ce jugement inique qui ne respecte pas l'égalité du citoyen devant la loi ; je me demande ou sont passé les symboles du fondement de notre république !!!!!! Je ne remercie pas le juge de proximité de m'avoir fait prendre conscience que "nul n'est sensé ignorer la loi" mais il m'a permis d'en douter en prouvant sa méconnaissance et son incompétence en la matière.

Par **dugarib**, le **31/01/2012** à **10:33**

Bonjour,

Merci pour ce topic très utile. Je suis moi aussi dans le même cas, à devoir débourser 800 euros à mes deux syndics pour deux malheureux états datés.

Il me reste une question: vous dites ici que même si le syndic a explicitement prévu dans son contrat la possibilité de facturer 400 euros (par exemple) individuellement à chaque vendeur, c'est nul et non avenu, c'est bien ça?

Si c'est le cas, j'imagine que tout l'argumentaire se fonde sur la jurisprudence de 2005 en vertu de laquelle ce contrat ne lie que le syndic à la copropriété dans son ensemble et non à chacun des copropriétaires, est-ce bien cela? La clause du contrat serait donc caduque??

Si je devais me faire l'avocat du diable, je dirais que la loi de 2006, en prévoyant explicitement la possibilité de facturer le vendeur pour l'émission des états datés, a reconnu le lien

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

contractuel entre le copropriétaire et le syndic. En d'autres termes, le syndic va jouer sur le fait que le loi de 2006 a remis en cause la jurisprudence de 2005.

Sans doute faut-il dire qu'au contraire, en reconnaissant la possibilité de facturer l'état daté, la loi a montré qu'il était impossible de le faire par voie contractuelle, en vertu du contrat de syndic.

Vos réactions me seraient précieuses.

Cordialement

Par **alaur83**, le **19/03/2012** à **13:41**

Bonjour, j'ai été très intéressée par les différents posts que j'ai pu lire. Je vous expose mon cas.

Je dois signer prochainement la vente définitive de mon garage évalué à 10 000 €. Le notaire m'a fait parvenir le décompte. Il apparaît qu'en tout, 965 € sont réclamés par le syndic pour les frais de mutation et pour les réponses au questionnaire. Cette somme réprésente par loin de 10 % du montant de mon bien.

J'ai, dans la même copropriété, un appartement et une cave que je conserve.

Je dois encore des charges à la copro, mais je m'acquitte mensuellement de 100 euros pour résorber mon retard.

Le syndic a t il le droit de ponctionner cette vente d'autant juste pour couvrir le retard de charge (sur l'ensemble des biens dans la copro) alors que le garage ne représente que quelques tantième ?

Merci de votre aide

Par **CQFD78**, le **19/04/2012** à **16:45**

Bonjour,

Concernant les honoraires du syndic pour l'établissement de l'état-daté, je souhaite vous faire part à toutes fins utiles de mon expérience.
Le titre de mon intervention pourrait être : Syndic F..... = pratiques illicites et abus tarifaire.

En septembre 2011, nous avons été amenés à vendre notre appartement situé dans une résidence de Versailles, suite à un mouvement professionnel ; à cette occasion, nous nous sommes alors aperçus du montant exorbitant (394,68€) imposé, via le notaire, par le syndic F..... en paiement d'honoraires pour l'établissement de l'état-daté.

Nous avons contesté cet abus tarifaire exercé par F..... qui profite de sa situation

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

monopolistique dans sa fonction de syndic. Aussi, avons nous écrit deux courriers, une mise en demeure adressée au syndic et une lettre de réclamation à destination du service client de F.....("la voix de son maître"!). Six mois plus tard (délai probablement volontaire et stratégique compte tenu de l'imminence de l'AG 2012), le président de F....., nous a répondus en accédant en grande partie à notre demande de remboursement (coût de l'état-daté ramené à 200€).

Les arguments que nous avions avancés :
La loi ENL de 2006 et la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 qui ont modifié l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, précise que seul l'état daté (confirmation que le vendeur est en règle vis à vis des comptes charges et travaux) ne doit être facturé. Il peut être utile de rappeler par ailleurs que le syndic est déjà rémunéré pour la tenue du carnet d'entretien et des comptes des copropriétaires, comme indiqué dans le contrat de syndic. L'état-daté se résume donc à une simple recopie informatique qui prend tout au plus, dans les faits, une quinzaine de minutes. Mais, là, le syndic prend les copropriétaires pour des pigeons et surfacture la prestation. Ne reculant devant aucun scrupule, F..... a prévu en outre la facturation de la tenue de compte vendeur : 9,11€/an ; c'est une aberration, le syndic est aussi déjà rémunéré pour cela ! etc...etc...

La DGCCRF a dénoncé ces tarifs abusifs lors de son enquête de 2007 sur la profession de syndic (communiqué du 31 mai 2007 et lettre officielle adressée le 29 nov 2008 au Conseil supérieur de l'administration de biens). En septembre 2007, le Conseil National de la Consommation a plaidé pour une tarification règlementaire des honoraires de syndic, qui, malheureusement, est restée sans suite.

Autre argument, si besoin était : la facturation imposée de l'état-daté à un copropriétaire est considérée comme une clause abusive (point 24 de la recommandation N°11-01) de la Commission des clauses abusives. D'ailleurs, la jurisprudence le dit par deux fois : la Cour de Cassation, 3ème chambre civile, stipule dans ses jugements rendus (11 octobre 2005-pourvoi n°04-17178 et 30 janvier 2008-pourvoi n° 07-10750) que, d'une part, les décisions d'assemblée générale, et, d'autre part, le contrat de syndic ne peuvent régir les relations entre le syndic et chaque copro. pris individuellement. Autrement dit, les décisions d'AG et le contrat syndic-conseil syndical ne sont pas opposables à un copropriétaire.

Finalement, F..... qui, à l'évidence, connait tout cela parie sur le fait que très peu de copropriétaires vont contester, et c'est le cas. Cette société engraisse ainsi ses finances à bon compte sur le dos des copropriétaires. Aucun des arguments évoqués par le président de F..... dans sa lettre réponse ne tient la route ; il interprète à mauvais escient la loi et il le sait très bien et a l'intention évidente de poursuivre dans la mauvaise voie, du moment que cela rapporte...c'est pourquoi il a accompagné son courrier d'un chèque de remboursement de 194,68€ sachant que nous n'irions pas jusqu'au tribunal de proximité pour réclamer une centaine d'€ supplémentaires (dans notre mise en demeure, nous avions demandé le remboursement de 324,68€ suite à l'argumentaire suivant = "...Malgré tout, nous vous accordons le principe de facturation de cette prestation, conformément à la loi n°2006-872 dite ENL qui vous y autorise dans un cadre défini, dès lors que le montant représente tout au plus une demi-heure de vacation pour travaux informatiques, au tarif horaire de l'assistante de votre bureau (71,76€ TTC l'heure) à laquelle s'ajoutent dix minutes de vacation au tarif horaire du gestionnaire (137,90€ l'heure) pour approbation. Ainsi, votre facturation totale de l'état-daté devrait s'élever à 58,86€ TTC que nous arrondissons à 70€ afin de prendre en compte des éventuels frais annexes (encre/papier/affranchissement postal) : de facto, ce montant

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

nous apparait déjà vous rétribuer très largement.").

Abordons à présent le cas édifiant des fonds de roulement. Dans l'état-daté nous concernant, le syndic F..... précise que le fond de roulement nous sera restitué après constitution de sa quote-part par le nouveau propriétaire. Imposer cette condition est illicite et peut relever de la détention illégale de fonds. De plus, le décret du 27 mai 2004, cité par le président de F..... dans son courrier-réponse, a supprimé les fonds de roulement (seule une "réserve" dont le montant ne doit pas dépasser au maximum deux mois de budget prévisionnel voté pourra_ce n'est pas obligatoire_être constituée).

Anecdote =
Lors d'une AG de notre résidence, le syndic avait fait voter une résolution visant à réintégrer dans les comptes une somme d'argent conséquente provenant de nombreux fonds de roulement non restitués ("non réclamés" d'après le syndic !) ; une sorte de "blanchiment" sans doute rendu nécessaire au bout d'un certain temps en raison du non empressement habituel de F..... à restituer les fonds de roulement aux copropriétaires vendeurs (pour notre cas : vente en septembre / restitution du fond en décembre ! et pour d'autres, fonds jamais restitués !). A qui profite cette situation ? Cette pratique est d'ailleurs dénoncée par l'ARC (Association des Responsables de Copropriété) et l'UNARC (Union Nationale des ARC) ; il est utile de consulter sur leur site internet les fiches d'abus n°1999, 2497 et pour la plus récente et ô combien explicite n°2504 du 27/01/11 intitulée "F..... : autopsie d'un détournement organisé" s'agissant des fonds de roulement (les profits sont énormes !).

En espérant avoir retenu votre attention à toutes fins utiles et vous avoir apporté matière à réflexion pour une défense optimisée des copropriétaires face aux pratiques douteuses des syndics...

Vous souhaitant bon courage pour une lecture assidue !

Par **CQFD78**, le **19/04/2012** à **17:15**

Bonjour,

Pour ALAUR 83 :

965€ ? frais de mutation ? il semble qu'il y a arnaque ! à toutes fins utiles lire mon post précédent.

Pour résumer =

La loi ENL de 2006 et la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 (modification de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965) indique que seul l'état-daté ne doit être facturé au vendeur. Cet "état-daté" a pour but de confirmer que le vendeur n'a aucune dette vis à vis du syndic et précise les sommes dues en cours et le montant du fond de roulement à restituer s'il existe. Une partie informative s'adresse à l'acquéreur pour lui dresser un panorama des sommes qui lui incomberont (avances, provisions charges.

C'est vrai que les syndics ont pris l'habitude de se "sucrer" de manière exorbitante en surfacturant ce document qu'ils éditent, dans les faits, en quelques dizaines de minutes. Il

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

s'agit en effet d'une recopie informatique des données du carnet d'entretien de l'immeuble qui doit être en permanence à jour : ils sont d'ailleurs déjà rétribués pour cela et pour la tenue des comptes copropriétaires (voir le contrat syndic).
Tous les arguments habituels des syndics pour justifier ces montants exorbitants sans commune mesure avec le service rendu ne tiennent pas la route et sont réfutables.
Les syndics n'ont pas le droit notamment de faire l'amalgame entre état-daté (facturable au vendeur) et questionnaire du notaire (non facturable au vendeur).

Maintenant, reste à vérifier ce que représente la somme de 965€ : est-ce que cette somme concerne également le paiement d'un reliquat de charges ?
Quel est le montant exact réclamé au titre de l'état-daté ? Est-ce que ce montant est exorbitant?

Espérant vous avoir donné matière à réflexion...

Par **Yanis777**, le **23/05/2012** à **13:44**

Bonjour,
Je suis actuellement en litige avec mon syndic qui essaye de faire passer des montants de frais de mutation pour "l'état daté".Le montant facturé 448,50€. Je suis actuellement engagé dans un processus de vente de mon appartement au titre de mon logement principal. Certains syndics profitent que le jour de la signature de l'acte authentique, car la majeure partie des copropriétaires se retrouvent devant le fait accompli pour procéder de la sorte. Ils s'appuient aussi sur le fait que l'on soit moins regardant sur la somme de 448,50€ qui paraît négligeable par rapport au prix que représente un appartement . Pour ma part j'ai pu bénéficier de ce recul, car ma vente a été annulée à la dernière minute dans les délais après signature du compromis. Le notaire avait déjà commencé à préparer le dossier en vue de la signature de l'acte authentique qui devait avoir lieu le 15 février dernier. Le 26 mars je reçois mon appel de provision du 2e trimestre 268€, et je note à mon grand étonnement, noyé dans les appels habituels des charges de copropriété, un libellé portant l'intitulé « état daté » de 448,50€. Soit un total de 716,50€ Trouvant cette somme exorbitante, j'ai consulté votre site et je me suis aperçu que je n'étais pas le seul à être victime de ces syndics indélicats qui n'hésitent pas à pratiquer des tarifs plus que douteux, et qui sans vergogne opèrent des procédés plus ou moins fallacieux pour arriver à leur fin. Malgré 2 recommandés mettant en avant les arguments juridiques du site, le syndic les balaye d'un revers de la main . Je viens d'ailleurs d'être mis en demeure, ils sont habiles car en ayant noyé d'emblé dans les charges cette somme, ils invoquent désormais la Loi SRU de 2000 j'avais bien pris le soin de leur adresser dans le 2e recommandé le paiement de mes charges habituels 268€, ils ont d'ailleurs encaissé le chèque dans les délais.Cela ne les empêche pas de me demander de payer 753,28€ qui s'articule comme suit 268€ (mes charges habituels que je n'ai jamais contesté et payé) les 448,50€ (que je conteste et que je demande expressément de me communiquer le vrai montant sans questionnaire du notaire et frais de mutations qui ne m'incombent pas)+ frais de relance 36,78€. Je viens de prendre contact avec mon assurance habitation qui propose une protection juridique, je ne sais pas si cela sera pris en charge, j'ai contacté un conciliateur, la DDPP,...avez vous une solution pour contraindre le syndic à abandonner son envie de me spolier?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **CQFD78**, le **24/05/2012** à **17:53**

De CQFD78 à Yanis777,

Bonjour,
Peut-être pourriez-vous contacter l'ARC de votre région (ou l'UNARC- national)_ voir leur site internet, à toutes fins utiles (http://www.unarc.asso.fr/)_ ?
Moyennant le coût d'une adhésion, cette association vous défendrait sans doute : voir ce qu'ils proposent.
Il peut être utile également de consulter la DGCCRF, un conseiller juridique...voire un avocat (qques fois 1ère consultation gratuite).

Désolé, je n'ai pas d'autre solution à vous proposer. Dans mon cas, j'ai fait une lettre argumentée (textes de lois, fiches d'abus ARC, lettre DGCCRF) et j'avais indiqué ma ferme intention d'aller devant la juridiction de proximité. Résultat : le coût de l'état-daté a été finalement divisé par 2 (voir mon post du 19 avril).
M'indiquer une adresse mail perso si vous le souhaitez, je vous enverrai alors mes documents à titre d'information complémentaire.

Et oui...les syndics sont souvent des flibustiers !
Bon courage !

Par **Yanis777**, le **25/05/2012** à **13:06**

Merci pour votre message CQFD78, j'ai effectivement fait comme vous mais ce syndic est tenace pour le moment. J'ai justement rdv cet après midi avec l'association que vous mentionnez. Je suis allé hier chez UFC que choisir le conseiller m'a expliqué que dans mon cas bien précis, le notaire n'aurait pas dû commander "l' état daté" au notaire avant que ce soit écoulé les 7 jours du délai de rétractation. Aujourd'hui on me recclame des honoraires sur un document qui ne sera pas mis dans l'acte authentique. D'ailleurs si d'aventure un nouvel acquéreur signait un compromis de vente et que ça irait cette fois à son terme, il devra commander un nouvel état daté réactualisé. Je soupçonne mon notaire d'être de conivence. Connaissez vous des articles de loi qui concerne cet aspect sur la responsabilité du notaire. On m'a suggéré d'appeler la chambre des notaires. Qu'en pensez vous?

Par **CQFD78**, le **25/05/2012** à **23:35**

De CQFD78 à Yanis777,

"Le notaire, percepteur des honoraires destinés au syndic " ? Un courrier avait été adressé à ce sujet au Conseil supérieur du Notariat par le président l'association citée supra (lettre visible sur leur site internet dans la fiche d'abus n° 833 du 20/09/2006).
Votre rencontre de cet après-midi a certainement été très fructueuse et vous aura sans doute apporté de nombreuses informations utiles, ce que je vous souhaite.
Désolé, je n'ai pas connaissance des articles de loi concernant la responsabilité des notaires

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

en ce domaine ; un spécialiste juridique devrait pouvoir répondre à votre question...si un tel internaute est en ligne sur ce post... nous le lirons avec intérêt !
Contacter la chambre des notaires ? Pourquoi pas ! "... C'est l'organisme qu'il convient de saisir en cas de différend entre un client et son notaire." = phrase relevée sur leur site internet. Question : est-ce que cet organisme sera suffisamment "objectif", voire "impartial" ? Toutefois, à mon humble avis, cela se tente ...
Merci de nous tenir informés.

Par **Yanis777**, le **26/05/2012** à **01:59**

Merci pour l'info au sujet du courrier adressé au conseil supérieur du Notariat... Sinon oui pas mal de réponses très intéressantes de la part du conseiller que j'ai consulté cette après midi. Les réponses que j'ai obtenu correspondent bien à ce qui s'est dit tout au long de ces posts à savoir que mon syndic fait bel et bien parti de la catégorie rapace. (Je n'ose pas dire autre chose car j'ai vu que le ministre du redressement productif a été condamné pour injures... Sinon voir en pratique et plus particulièrement dans mon cas si les conseils s'avèrent payants. Dès que c'est effectif, je ne manquerai pas de revenir faire un long reporting pour que cela profite aux plus grands nombres. Je n'ai pas encore appelé la chambre notariale, je les contacte début de semaine et reviens vous en dire un peu plus à ce sujet, merci pour vos posts. Bon week end

Par **didon**, le **15/06/2012** à **10:44**

bonjour,

je viens de vendre un bien et je n'ai pas voulu payer les frais d'état daté au syndic. Le syndic vient de faire opposition par voie d'huissier pour récupérer cette somme alors qu'il ne s'agit pas d'une créance privilégiée et veut me rajouter en plus 300 euros de frais. Dois-je tenir compte de cette opposition ? ou la laisser courir vu qu'elle est illégale car je suis a jour de mes charges de copropriété ? Merci de votre réponse

Par **amajuris**, le **15/06/2012** à **11:15**

bjr,
vous trouverez ci-dessous l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 relatif à l'état daté:
"Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :
....".
cdt

Par **Yanis777**, le **15/06/2012** à **11:35**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

amatjuris vous êtes démasqué vous bossez pour un syndic car toutes vos interventions vont dans le sens de leurs pratiques douteuses. Vous savez très bien que cette Loi ne peut être interprétée indépendemment de toutes les jurisprudences précédentes et l'environnement juridique. Ne pas confondre état daté qui est facturable, et les autres frais inhérents à la mutation. Donc pour répondre à la question de didon je pense que si on vous met les huissiers c'est que vous avez sans doute écrit que vous ne vouliez pas payer l'état daté, alors qu'en réalité vous devez leur dire que vous voulez payer l'état daté, mais qu'ils vous adresse la vraie facture sans faire l'amalgame avec les autres frais inhérents à la mutation, questionnaire du notaire et compagnie. Vous allez voir la majeure partie des syndics ne sont pas à l'aise et vont s'arranger pour vous facturer l'ensemble des frais de mutations en les noyants avec vos provisions habituelles. Beaucoup de co-propriétaires se font avoir et refuse de payer. Alors qu'en réalité, il faut leur demander par recommandé 1) de vous adresser la véritable facture de l'état daté l'équivalent d'1h de travail quand le carnet d'entretien est bien tenu 2) de payer vos charges adresser leur un chèque en recommandé.Mais en aucun cas il ne faut dire que vous ne voulez pas payer l'état daté puisque la loi est très explicite à ce sujet, c'est bien au co-propriétaire vendeur de payer, mais rien d'autre.

Par **amajuris**, le **15/06/2012** à **12:08**

yanis777,
votre réponse m'a bien rigoler car vous faites 2 erreurs:
- je ne bosse pas pour un syndic ni hier, ni aujourd'hui, ni demain car je suis retraité.
- je ne prends partie car je me contente de rapporter dans ma dernière intervention l'article de la loi de 1965 relatif à ce sujet.

Par **Yanis777**, le **15/06/2012** à **12:41**

derrière votre écran vous pouvez être retraité ou garçon de café cela m'importe peu ce que je constate c'est que toutes vos interventions ressemblent à celles que brandissent justement les syndics pour justifier les rançons demandées. Et le fait que vous répétiez la même opération n'aident pas les personnes qui sont sur ce forum et qui rencontrent de graves difficultés. Vous vous contentez de récitez la loi comme en première année de droit (et encore je suis gentil quand je dis ça), mais cela tout le monde peut le faire. Si justement il y a des interrogations et que ce forum existe c'est parce que ce n'est pas aussi simpliste que vous le présentez.Nous avons déjà échangé sur un autre post il ya quelques semaines, et lorsque je vous ai adressé ce lien qui présente de nombreux arguments qui expliquent pourquoi cette pratique que vous semblez légitimer est en fin de compte illégale.

http://www.unarc.asso.fr/site/abus/0807/abus1119.htm

vous n'avez jamais répondu. C'est la raison pour laquelle j'ai présumé comme vous esquiviez de la sorte que vous aviez des conflits d'intérêts avec les syndics.Donc si vous êtes si calé en droit aidez nous à contrer ces pratiques plus que fallacieuse plutôt que de vous faire l'avocat de ces gens là.Ils possèdent déjà des moyens collossaux pour que vous en rajoutiez vous aussi.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **amajuris**, le **15/06/2012** à **14:00**

bjr,
j'ai relu avec attention votre lien dont le titre est explicite puisqu'il s'agit de réflexions et de propositions en date du 29 aout 2007 d'une association ce qui exclut toute valeur règlementaire à de document.
je déduis de cette lecture:
- que cette association ne conteste pas la légalité de la facturation au copropriétaire vendeur de l'état daté "2- Seul l'état daté est facturable et uniquement au vendeur".
- que les litiges se situent au niveau de qui est hors état daté suivant la définition donnée par la loi de 1965 et du décret de 1967. il s'agit selon le texte de l'arc de renseignements supplémentaires demandés par le notaire en dehors de de ce qui est limitativement prévu par la loi. le document de l'arc appellent cela la deuxième partie du questionnaire et précise que le syndic n'a aucune obligation de répondre à la demande du notaire. en résumé soit le syndic ne répond et pas de facturation supplémentaire, soit il répond au notaire et facture ses recherches.
- pour terminer l'arc propose que ces frais supplémentaires accessoires soient soient rémunérés par les notaires ce qui leur fera sans doute plaisir.
- pour essayer d'être complet il existe un arrêt récent de la cour de cassation (pourvoi 11-15149, cassation partielle)) dont l'attendu relatif au remboursement du seul état daté précise: "Attendu qu'ayant souverainement retenu qu'en ce qui concernait la facture de l'état daté d'un montant de 258,95 €, celle ci avait été établie conformément à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, la juridiction de proximité, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a exactement déduit de ces seuls motifs, que la demande de remboursement devait être rejetée ;
cdt

Par **didon**, le **18/06/2012** à **19:30**

Bonjour,

en fait j'ai bien payé mes charges et je ne leur ai rien dit concernant l'état daté. Mais vu que ca ne fait pas partie de charges dues au syndicat des copropriétaires, ils n'ont pas le droit d'exercer le super privilège pour faire opposition à la somme dûe sur le prix de vente. C'est bien ca?
De plus dans leur contrat de syndic, ils ne mentionnent pas explicitement : "Etat daté : xxx euros" mais "Frais de renseignement lors d'une mutation : xx euros" ou un intitulé de ce type.
Bref, que dois-je faire de cette opposition?

Par **Yanis777**, le **18/06/2012** à **23:34**

Bonsoir Didon,

Voici les éléments que j'ai trouvé sur ce même site dans les tous premiers posts: " l'état daté ne constitue pas une créance privilégiée susceptible de faire blocage à une vente, et que

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

comme tout autre prestation pour n'importe quel autre prestataire, il vous appartient d'une part d'en afficher le prix en toute transparence, d'autre part de vous facturer directement, conformément à l'article 1 de l'arrêté 83/50A du 3 octobre 1983." le fait également que ce ne soit pas mentionné dans le contrat de syndic peut également voir une incidence; je vous recommande selon votre région de prendre contact avec l'association agr dont j'ai mis le lien plus haut. Ils pourraient vous renseigner de manière plus spécifique par rapport à votre cas personnel. C'est vrai que chaque cas est unique, et les syndics jouent beaucoup sur les termes juridiques . Persévérez surtout Bon courage.

Par **gaelle**, le **30/07/2012** à **19:37**

Bonsoir,

Je viens de signer cette après midi l'acte définitif concernant la vente de mon appartement, je suis à jour de mes charges de copropriété, et à ma grande surprise le notaire va déduire du montant de la vente des frais de mutation qu'il va donner au syndic d'un montant de 489 €, j'ai vendu mon appartement 108 000 €, je trouve ce montant de 489 € énorme. Dans mon cas quels sont mes recours ? puis-je demander que le syndic me rembourse une partie? J'ai lu tout vos conseils et tout ça m'a l'air très compliqué.
Je n'ai pas envie de me faire avoir et que le notaire et le syndic profite de mon jeune âge pour me prendre des frais qui n'ont pas lieu d'être.
Pouvez vous me donner la procédure exacte avec les articles de loi que je dois mettre si je fais un courrier avec AR.
Merci beaucoup pour votre aide.

Par **amajuris**, le **30/07/2012** à **19:59**

bjr,
tout est contenu dans les 5 pages de messages échangés sur ce sujet avec la législation sur l'état daté et les jurisprudences.
cdt

Par **omarsharif**, le **18/09/2012** à **13:59**

Bjr,
J'ai lu les 5 pages de messages, mais j'ai un gros doute après avoir parlé de tout ceci à la CLCV et à une avocate ....
Je m'apprétais à me servir des textes et JP de 2005 et 2008 etc ....
Et j'ai expliqué que mon syndic ne pouvait m'opposer le tarif contenu dans le contrat de syndic.
Je lui ai donc dit que je souhaitais "négocier" ces frais.
La CLCV m'a confirmé tout cela, MAIS elle m'a fait remarquer que
- la prestation est due par le vendeur, elle est prévue par la loi.
- la loi ne précisant pas ce montant, les tarifs sont libres,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

- si ces tarifs sont affichés (et j'ai vérifié ce matin, c'est le cas pour mon syndic), ils me sont opposables, d'autant plus que d'après la CLCV, ils sont plutôt raisonnables (Plus de 380 euros quand même !).
- et la CLCV de conclure : vous pouvez tenter de négocier, mais sur quelle base ???

Il y a en effet un arrêté de 1990 qui oblige les agents immobiliers à afficher le tarif de ces prestations. Je serais d'avis que cet arrêté ne concernent que l'activité "location-vente immobilière", et non l'activité de syndic.

Mais ce n'est que mon avis.

Avez-vous déjà entendu parler de cet affichage, qui rendrait les frais de mutation opposable au copropriétaire vendeur ???

Merci !

Par **steus**, le **01/03/2013** à **20:14**

Bonjour à tous!
Je relance ce post qui me semble excellent.
Je signe dans 5 jours pour vendre mon appartement. Aujourd'hui ma femme est allée chez notre notaire car on devait signer une demande de prorogation. Et là il lui indique que nous devrons payer 420€ le jour de la vente au syndic. Ces faux-culs ne nous les demandent même pas directement. Déjà qu'ils ne ressortent le dossier de notre petite copro une fois par an, 2 semaines avant l'AG. Sur les tarifs du syndic 420€ correspondent "à la rédaction de questionnaire: en cas de mutation"!!! Alors là, avec tout ce que je viens de lire, elle va m'entendre Madame .... qui s'occupe de nous au syndic, trop dépassée en ce moment car elle doit envoyer les convocation pour les AG. C'est dur de coller des timbres!!

Très bientôt la suite.....

Par **amajuris**, le **01/03/2013** à **20:26**

bsr,
le syndic répond à la demande du notaire, demande qui est systématique en cas de vente d'un lot dans une copropriété.
les 420 € que réclame le syndic au notaire et donc au vendeur n'est pas une dette que vous avez avec le syndicat des copropriétaires mais le cout de l'état daté établi par le syndic qui répond à la demande du notaire conformément à l'article 10-1 de la loi 65-557.
pour le reste je vous renvoie à l'ensemble des messages précédents échangés sur ce site.
cdt

Par **Yanis777**, le **02/03/2013** à **00:45**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

STEUS: J'ai demandé les conseils des plusieurs associations de consommateurs et même une association spécialisée dans le droit immobilier. Si pendant un temps ils ont défendu une certaine jurisprudence allant dans le sens de ce que j'avais moi même rédigé plus haut. Aujourd'hui il semble que le législateur qui n'est en fin de compte que soumis au lobbying des syndics, a rédigé une legislateur qui abonde dans leur sens. Dans l'état vous ne pouvez rien faire. D'autant que les notaires vont dans ce sens aussi, et que le syndic aura 2 semaines pour bloquer le prix de votre vente, avec huissier et tout le reste.Pour ceux qui veulent rédiger une pétition à adresser au ministre du logement pour amender cette loi qui est scandaleuse. Une loi par les puissants faite pour les puissants. Je viendrai d'ici quelques jours poster le lien. La seule chose pour le moment que vous pouvez faire c'est payer. Croyez moi j'ai tout essayé! mais le combat ne fait que commencer.La meileure chose pour se faire entendre c'est l'union et la puissance collective de tout les co-propriétaires de france qui ne sont pas d'accord avec cette loi qui est injuste.

Par **steus**, le **02/03/2013** à **10:30**

Merci pour vos réponses. J'ai sous les yeux les honoraires de mon syndic et aucune ligne n'apparait sous le nom état daté. Est-ce finalement la même chose que frais de mutation?

Par **Yanis777**, le **02/03/2013** à **15:35**

Normalement cela doit bien être spécifié, le jour de la signature de l'acte authentique, même parfois un peu avant vous devez recevoir un document d'une dizaine de page avec comme intitulé l'état daté, doit apparaître le montant du fond de roulement qui doit vous être restitué.

Par **MISTERCRAFT**, le **15/07/2013** à **14:27**

Bonjour

après avoir écumé le net, il semble que ce fil est de loin le plus riche et le plus précis sur ce sujet brûlant. Je suis moi même "victime" d'une facturation abusive par ma régie de plus de 500€ de frais d'état daté.
Mais après avoir tout lu, -et si j'ai tout bien compris, j'ai quand même l'impression que la régie a le DROIT (depuis la loi de Juillet 2006), de facturer DIRECTEMENT au copropriétaire concerné les FRAIS d'ETAT DATE, même si ces frais n'ont pas été validés en AG, et n'apparaissent que sur le contrat de SYNDIC. Je n'ai trouvé aucune jurisprudence ou question au gouvernement postérieur à cette loi.

Toujours si je comprends bien, notre seul levier depuis cette loi repose donc sur le MONTANT de ces frais, calculés de façon fantaisiste et sur le mode de facturation, en passant par le notaire. Du coup je me demande à quel point ces deux arguments sont recevables lors d'un courrier en AR?

Merci de vos retours pour ceux qui ont du intervenir depuis la loi de 2006...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Yanis777**, le **15/07/2013** à **22:42**

Bonjour Mistercraft,

La seule voie possible c'est de mandater un avocat spécialisé en droit immobilier qui ait une lecture honnête, juste et intègre de la loi. Vous pouvez dans un premier temps contacter votre assurance habitation, votre police comprends très souvent un volet qui prend en charge ce type de litige. La mienne le prend en charge j'ai déjà pu récupérer grâce à ce biais les frais de mise en demeure facturé injustement et même le fond de roulement qui malgré mes demandes répétés après la vente chez le notaire le syndic faisait le mort. Il a fallu plusieurs coup de téléphone de la juriste, et un dernier courrier circonstancié pour les contraindre à m'envoyé mon dû. Beaucoup de syndic jouent sur le fait que beaucoup de co-propriétaires abandonnent.Concernant l'état daté c'est plus complexe car la loi est mal conçue, seul un vrai avocat chevronné du droit peut vous aider. N'essayez même pas les associations généralistes de défense de consommateur, je les ai tous fait, ils abondent dans le sens du syndic ou alors sont dépassées. De même la Direction Générale de la Protection des populations. (ancienne Direction Générale de la Répression des Frandes). Vraiment vous pouvez essayé les Recommandés car c'est le préalable, mais pour en venir à bout il vous faut un avocat pour faire valoir vos droits. Une idée pourrait être de créer un collectif pour solliciter nos députés sur cette question cruciale. Nous allons entrer en phase électorale, le lobbying ça fonctionne à condition d'être nombreux déterminés, solliciter la presse....il faut venir à bout de ce raket en règle.

Par **MISTERCRAFT**, le **16/07/2013** à **13:24**

merci pour votre réponse qui confirme mes craintes; c'est aussi ce que m'a confirmé l'ADIL de mon département. Concernant l'AJ de mon assurance Habitation je les ai déjà contacté et je crois qu'ils ne sont pas très bons :)

je vais donc commencer par un courier recommandé en contestant montant et mode de facturation mais sans grand espoir.

Mon seul espoir réside dans cette discussion wiki où le même GORAN était d'ailleurs intervenu:

http://fr.wikipedia.org/wiki/Discussion:Frais_de_mutation_(copropri%C3%A9t%C3%A9)

Par **Yanis777**, le **16/07/2013** à **14:47**

oui j'ai vu passé de nombreuses notes rédigé par cette personne qui m'ont été bien utile pour me défendre contre le syndic. Une chose est certaine seule la ténacité pourra vous permettre de faire valoir vos droits. Essayez peut être de contacter d'autres services juridiques d'assurance. Ceux de la MAAF Banque Populaire ont été efficace. Je vous les recommande leur siège est à Noisy le Grand. Une page Facebook peut être pas mal un peu sur la même inspiration que les Poussins qui conteste le projet de Loi Pinel sur la limitation du statut des

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

autoentrepreneurs.... Bon courage à vous

Par **martinpopo**, le **03/08/2013** à **21:57**

Bonjour à tous

il est temps pour moi de témoigner de mon expérience à ce sujet qui s'est bien terminée dans mon cas.

Voila mon histoire:

fin 2012, je vends mon appartement et reçois peu de temps avant la signature définitive de l'acte un courrier de mon syndic indiquant qu'il s'agit de l'état daté.
Dans cet état apparaît une ligne "honoraire de mutation" pour un montant de 272,00 €.
Plus tard, l'assistante du notaire m'explique, que ces frais ont été réglés par le notaire et qu'il viendront en déduction du prix de vente.

En tant qu'informaticien je sais qu'il ne faut pas plus de 10 minutes pour établir l'état daté, j'ai alors demandé au syndic le remboursement des honoraires de mutation par mail d'abord (sans réponse) puis par courrier recommandé auquel le syndic s'est pris la peine de m'expliquer son refus par courrier.

J'ai donc sollicité la justice de proximité sur cette affaire. Le syndic ne s'est pas démonté et sollicité l'assistance d'un avocat, lequel me demandait rien de moins que 800,00 € de dommages et intérêt en cas de victoire de leur part.

Au final, à l'aide de ce forum, d'une préparation en béton le jour de l'audience, j'ai gagné ce procès et le syndic a été condamné à me rembourser les 272,00 €. Il n'ont pas fait appel mais il m'a fallu attendre quelques mois avant de recevoir le chèque...

[s]Conclusion de mon expérience:[/s]

Dans mon cas,je n'ai pas eu d'autres choix que de régler ce problème via la voie judiciaire, c'est une épreuve qui m'a beaucoup appris mais surtout qui m'a occasionné beaucoup de stress car je risquais de perdre 800,00 de plus en de défaite.

Nous savons tous ici, pour toutes les raisons qui sont décrites dans ce forum qu'il est totalement inacceptable qu'un syndic facture plus de 50,00 € l'établissement de l'état daté, néanmoins sachez que si vous souhaitez en passer par le tribunal pour résoudre ce problème cette voie comporte des risques et génère du stress.

je souhaite à toutes les personnes qui passeront par ce forum beaucoup de courage.
n'hésitez pas à vous battre contre votre syndic surtout si les honoraires qu'il réclame sont important.
Soyez confiant toute les jurisprudence vont notre sens. Vous devez avoir la conviction que facturer un état daté 200€ et plus c'est totalement abusé !

et si besoin vous pouvez me contactez par mail, je vous donnerai quelques tuyaux

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bon courage !

Par **Yanis777**, le **04/08/2013** à **01:09**

Bravo pour votre courage martinpopo, et merci pour votre témoignage. Cela va donner beaucoup d'espoir à de nombreux co-propriétaires qui luttent avec leur syndic. J'attends également le dénouement de mon affaire, en espérant qu'elle se finisse aussi bien. J'aimerais lancer plus tard une action auprès des pouvoirs publics pour qu'on ne soit plus obligé de stresser de la sorte à l'avenir.

Par **MISTERCRAFT**, le **05/08/2013** à **10:38**

Merci MartinPopo pour votre retour d'expérience, c'est toujours intéressant, et dans ce cas, rassurant.
Par contre sur quel motif le tribunal a t il condamné le syndic? le montant de l'état daté qui a été jugé trop élevé, la mention "honoraires du syndic" qui est interdite, ou un autre motif?
Merci d'avance pour vos précisions.

Par **Duff**, le **28/09/2013** à **00:21**

Bonjour et merci à l'ensemble des contributeurs du sujet.

Je suis engagé dans la vente d'un appartement et comme beaucoup je suis confronté à des frais exorbitant. Sur le contrat de syndic ils apparaissent dans un tableau tarif des prestations « Particulier » ; Ventes et mutations ; Etat daté et Actualisation de l'état daté. Ils se montent respectivement à 440€ + 205€.

J'ai contacté mon notaire par téléphone pour lui donner instruction de refuser le paiement des sommes concernant les frais de mutation et de demander au syndic d'adresser directement la facture à mon attention.
Le notaire rejette ma demande prétextant qu'il n'en a pas le droit, qu'il est incontournable dans cette procédure et qu'il est légalement dans l'obligation de régler ces frais au syndic.

Pour se débarrasser de mon insistance, il a fini par me demandé de lui faire un courrier. Ce que je compte faire mais je ne sais comment défendre le droit de payer les honoraires du syndic moi-même.

J'ai trouvé cette lettre envoyée au Conseil Supérieur du Notariat et portant sur cette question :
http://web.archive.org/web/20061126120749/http://www.unarc.asso.fr/site/abus/0906/abus833.htm
« Il n'entre pas dans les attributions du notaire de se faire le percepteur des honoraires du syndic »,

Mais quel texte officiel pour étayer ???
merci pour votre aide.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Yanis777**, le **28/09/2013** à **18:21**

Bonjour Duff,

Effectivement vous avez trouvé sur le net le bon exemple de courrier type réactualisé par l'association qui m'a personnellement aidé. Sachez tout de même que ce type de courrier ne fonctionne pas toujours, car les notaires sont très souvent complaisants. Ils ne veulent pas se brouiller avec les syndics qui sont des partenaires privilégiés pour leur transaction. Par contre en même temps que vous envoyez ce courrier, contactez le service juridique de votre assurance habitation s'il sont dotés de ce service et exposez leur les fait. Leur appui peut s'avérer essentiel.J'ai eu de bons résultats de mon côté grâce à eux et des courriers avec leur en tête envoyé à un syndic pourtant très peu coopératif, pour ne pas dire de mauvaise foi et récalcitrant. Vous trouverez sur ce forum sous cet intitulé de nombreux échanges qui mettent en avant les textes juridiques adéquates (voir l'historique). C'est tout de même un certain imbroglio juridique où les différents acteurs ne sont pas toujours d'accord. Y compris les associations sensés défendre l'intérêt du consommateur. Armez vous de patience, montrez de la détermination vous avez les textes via UNARC pour étayer, bonne chance!!!

Par **MISTERCRAFT**, le **30/10/2013** à **23:11**

Le résultat pour moi : négatif!
Rappel des faits : ma régie a facturé 507e pour la vente de mon appartement auprès du notaire pour l'établissement des frais datés.
J'ai pris contact avec mon assistance juridique qui a demandé une consultation auprès d'un avocat...Au bout de 5 mois, j'ai enfin une réponse de l'avocat : il n'y a rien à faire, puisque le contrat de syndic prévoit cette somme et que ce contrat a bien été approuvé par la dernière AG...! Il semblerait donc que la loi de 2006 donne entièrement raison aux syndics de facturer ce qu'ils veulent comme ils veulent! je n'ai trouvé aucune jurisprudence contraire depuis...si quelqu'un a des infos...je pense écrire à la régie mais je ne sais pas quelle loi/jurisprudence invoquer!

Par **MISTERCRAFT**, le **06/11/2013** à **18:41**

Info : Apparemment la commission des clauses abusives considère comme abusive la clause suivante:
"de faire figurer dans le contrat de syndic des frais, des prestations ou une rémunération qui ne concernent que les relations entre le syndic et un copropriétaire et qui ne sont donc pas opposables à ce dernier, qui n'est pas partie au contrat"
=> ce qui voudrait donc dire que le syndic ne peut pas nous facturer ces frais au motif qu'ils sont dans le contrat...! quelqu'un peut confirmer ce point? comment peut on citer cette commission?

http://www.clauses-abusives.fr/recom/11r01.htm

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **julie9259**, le **27/02/2014** à **17:15**

Bonjour

Je suis dans un cas un peu similaire.J'ai vendu un appartement et un parking dans une résidence adjacente. pour le parking le syndic de l'immeuble me demandait 350 euros que j'ai payé, par contre pour le parking (d'une valeur de 15000euros) l'autre syndic me demandait 600 euros! Le notaire m'a conseillé de demander une réduction, j'ai donc envoyé un courrier au syndic en question, la vente ayant lieu entre temps.

voici mon courrier:
J'ai reçu une facturation de l'état daté pour le parking que je vends s'élevant à 591,87 euros. Ce tarif me parait très excessif car il ne s'agit que d'un parking vendu 16000€. Vous me demandez près de 4% du prix de vente de ce bien, l'équivalent de près de 3ans et demi de charges de copropriété pour ce bien !
Je vous demande donc de réduire le prix total de cet état daté à 250 euros hors taxes soit 300 euros TTC, valeur indiquée comme forfait minimum dans le contrat de syndic pour la résidence Mogador. Je tiens à préciser que dans ce document il n'est pas prévu au contrat de « frais pour modifications des fichiers » (que vous me facturez 104,06€ HT) et qu'il n'est pas explicitement écrit que « les frais de renseignements au notaire en LRAR » ne comprennent pas les frais de correspondance (40€ !) et d'affranchissement (7€). Ces tarifications et honoraires ne sont pas légalement recevables. En conséquence, je vous demande donc que les honoraires totaux de votre syndic pour l'envoi de cet état daté soit ramené à 250 euros hors taxes soit 300 euros TTC.

Ne doutant pas que vous accéderez à ma requête, je vous prie d'accepter mes sincères salutations,

Ils ont renvoyé au notaire un nouveau tarif de 450 euros, j'ai essayer de les joindre à plusieurs reprises pour demander une justification des différents éléments et qu'ils ne me facturent que ce qui est indiqué au contrat (250€ HT), ils ont fini par me répondre qu'ils ne voulaient pas , j'ai donc dit à la notaire de payer la somme de 450 euros et je recrois aujourd'hui un mail du notaire comme quoi ils ont fait opposition par huissier et que je dois leur renvoyer en plus la somme de 374.62 euros pour eux et les frais d'huissier pour 143.37 euros soit 517.99 euros!! Ainsi alors que j'étais encore en discussion avec eux, ils ont envoyé cette opposition par huissier sans jamais y faire allusion!

Que puis-je faire ? Quels recours ai je?

merci pour votre aide

Par **Lambda21**, le **04/11/2014** à **10:04**

Bonjour à tous,

un grand merci aux membres ayant fourni des informations très utiles sur ce forum, je pense

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

notamment à Gloran. Grâce à cela nous avons pu éviter 480€ de frais de mutation suite à une vente d'appartement.

Nous avons pu identifier un certain nombre de dysfonctionnements:

- Le notaire soutient d'abord l'opposition du syndic et nous affirme que les frais de mutation sont dus, car dans le contrat du syndic. C'est une faute, car le contrat est entre le syndic et le syndicat, et l'article 1165 du code civil stipule que les décisions d'assemblée générale ainsi que le contrat de syndic ne régissent pas les relations entre le syndic et chaque copropriétaire pris individuellement. Le syndic ne peut donc pas contractuellement nous imputer ces frais-là mais au seul syndicat, c'est-à-dire à l'ensemble des copropriétaires à hauteur des tantièmes qu'ils détiennent.

- Le virement correspondant au produit de la vente est retenu par le notaire car le syndic exige ces frais de mutation en plus des frais d'état daté. En prouvant par A+B que cette somme n'a pas à être retenue, le virement est finalement effectué en plusieurs fois, en retenant des sommes correspondant aux frais de mutation. C'est aussi une faute car la retenue de ces sommes n'a aucune justification légale. Selon l'article 1 de l'arrêté 83/50A du 3 octobre 1983, le syndic ne peut pas passer par le notaire pour se faire rembourser, il doit nous faire parvenir une facture.

Il est effarant de constater que des représentants de la loi soutiennent ces pratiques car ils ne sont pas au courant que celles-ci sont abusives! En tant que citoyen lambda, il faut faire des pieds et des mains, se renseigner et se plonger dans les lois pour faire valoir son droit!

Ci après, la réponse de la DDCSPP qui va dans notre sens, bonne lecture.

Votre courrier électronique du XX reçu dans mon service et enregistré le XX a retenu toute mon attention.
Vous nous informiez de la pratique du syndic XX de XX consistant à facturer 480 € en honoraires de mutation […]. Vous indiquez que les frais de mutation sont mentionnés dans le contrat de syndic.
Ces prestations d'honoraires de mutation ne sont pas visées par l'arrêté du 19 mars 2010 et sont
étrangères au contrat de syndic, donc inopposables par application de l'article 1165 du code civil au
copropriétaire qui n'est pas partie à la convention, comme le reprennent différentes jurisprudences
dont celle que vous citez dans votre courrier de la cour de cassation du 11 octobre 2005.
Ainsi, selon la recommandation de la commission des clauses abusives n°11-01(§24), des clauses
prévoyant la facturation de telles clauses sont abusives : « considérant que les contrats conclus entre
le syndic et le syndicat des copropriétaires comportent des clauses prétendant créer des obligations à
la charge des copropriétaires individuellement considérés ; que de telles clauses qui portent atteinte
à l'effet relatif du contrat et laissent croire à chaque copropriétaire qu'il est engagé par le contrat de
syndic sont abusives ; qu'il en va ainsi notamment des clauses relatives à l'établissement de l'état

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

daté. »
De même la Cour d'appel de Grenoble en date du 5 mars 2012 a jugé que la clause d'un contrat de
syndic qui met à la charge du copropriétaire l'actualisation de l'état daté est abusive dés lors que cette
prestation est étrangère au contrat de syndic inopposable, par application de l'article 1165 du code
civil, au copropriétaire qui n'est pas partie au contrat.
Par conséquent, cette clause prévoyant la facturation d'honoraires de mutation pourrait être appréhendée comme une clause abusive, sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux. […]
Pour votre litige, je ne peux que vous conseiller de vous rapprocher de votre syndic en lui transmettant un courrier en argumentant tel que vous l'avez fait et en vous appuyant sur les apports jurisprudentiels susvisés afin d'obtenir une révision à la baisse des honoraires qui vous sont facturés.
La réglementation en matière de clauses abusives et de contrat de syndic ayant évolué récemment via la loi sur la consommation du 17 mars 2014 et la loi ALUR du 24 mars 2014 (l'accès au logement et à un urbanisme rénové), certaines dispositions sont toutefois en attente de décrets d'application.
Ainsi, une intervention de mes services devant la juridiction civile serait prématurée.
Par conséquent, je ne peux que clore votre dossier mais vous informe qu'une enquête sera programmée dès que les mesures d'application des nouvelles dispositions en matière de clauses abusives et de contrat de syndic seront établies.
Par ailleurs, en cas d'absence d'arrangement avec le professionnel, vous pouvez intenter une action devant les juridictions civiles.
Afin de faciliter vos éventuelles démarches auprès du Tribunal, dans l'hypothèse où vous estimeriez avoir subi un préjudice (financier et/ou moral) et que vous souhaiteriez demander réparation de ce dernier, je vous suggère de consulter :
• le n° 08 842 846 37 (08victimes Ministère de la Justice) ou le greffe du Tribunal ;
• le site internet http://www.vos-droits.justice.gouv.fr ;
• une association de consommateurs ;
• ou un conseiller juridique (avocat ou protection juridique auprès de votre banque-assurance).

Avant toute action en justice, vous avez également la possibilité de faciliter la médiation en saisissant le conciliateur de justice (vous renseigner auprès du greffe du Tribunal).
http://vosdroits.service-public.fr/F1736.xhtml

Par **Patrick33**, le **06/10/2015** à **13:19**

Bonjour,
Les références à l'article 5 sont elles toujours en vigueur en 2015 ou les règles ont-elles évoluées ?
J'ai adressé un pli AR à mon syndic en me servant de l'analyse de gloran, posté le 04/02/2009 et voici leur réponse :
« Bien que vous ayez pris suffisamment d'informations (même si certains textes auxquels vous faites référence sont obsolètes aujourd'hui, la loi n'étant pas statique … en notre qualité de professionnel, nous vous spécifions que L'article 5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 (loi 65-557 du 10 juillet 1965), modifié par l'article 4 du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

indique :
Article 4 :
L'article 5 est remplacé par les dispositions suivantes :
« Art. 5. - Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.
« 1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :
« a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
« b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
« c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
« d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
« e) Des avances exigibles.
« Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.
« 2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :
« a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
« b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.
« 3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :
« a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
« b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
« c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.
« Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie. »

« Concernant les frais dits de mutation ou état daté, l’article 10-1. la loi du 10 Juillet 1965 modifié par la loi ENL du 13 juillet 2006 précise désormais :
Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :
b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot.
Qui pourrait me donner des infos avant que mon dossier passe au tribunal d’instance? Si vous souhaitez des infos complémentaires, je me tiens à votre disposition.
Bien cordialement,

Par **moisse**, le **06/10/2015** à **15:38**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,
Compte tenu de la longueur de ce fil, je vous invite à en ouvrir un nouveau en exposant votre problème.
[citation]Qui pourrait me donner des infos avant que mon dossier passe au tribunal d’instance? Si vous souhaitez des infos complémentaires[/citation]
Vous aurez vos infos.
Les controverses sur les états datés sont légions, outre que la loi ALUR de Madame Duflot a compliqué la donne en imposant un pré-état daté avant l'état daté.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés