



Frais de mutation du syndic

Par **lak75014**, le **14/02/2011** à **00:27**

Bonjour,

J'ai vendu mon appartement au mois de décembre 2010, le syndic me réclamait 530 euros de frais de l'état daté que j'ai dû payer par l'intermédiaire du notaire je n'avais pas le choix sinon l'argent de vente sera bloqué par le notaire).

J'ai envoyé une lettre au syndic sur le modèle de la lettre qui a été publié sur le site expertaoo, ça fait plus d'un mois je n'ai aucune réponse de la part du syndic.

faut il attendre encore plus ou dois déposer une plainte ?

Merci pour vos réponses.

Par **amajuris**, le **14/02/2011** à **11:01**

bjr,

vous pouvez consulter sur le site légifrance un arrêt relatif à la facturation de l'état daté.
arrêt du 30 janvier 2008 n° pourvoi 07-10750.

cdt

Par **lak75014**, le **14/02/2011** à **22:23**

Bonjour,

Merci à amatjuris pour la réponse.

à vrai dire je connais déjà le pourvoi 07-10750.

Y a t'il une personne qui a porté plainte dans un cas similaire que le mien ?
ou dois je m'adresser pour aller au tribunal ? quel type de tribunal ?

je souhaiterais avoir des renseignements de ce type.

Merci d'avance.

Par **Stéphanie33**, le **19/02/2011** à **21:44**

Bonsoir,

J'ai saisi le juge de proximité d'une demande en remboursement des frais de mutation: je viens d'être déboutée et condamnée au paiement de 800€ au titre de l'article 700 (ma demande s'élevait à 260€).

Le "juge" de proximité n'a pas dû prendre la peine de lire les 2 arrêts de la Cour de Cassation que j'avais transmis. A l'audience, elle était bien plus intéressée par l'effet de manche de l'avocat adverse que par le simple justiciable que je suis.

Cette décision étant rendue en dernier ressort, je dois donc payer et.... je n'ai pas les moyens de me pourvoir en cassation !

Compte-tenu du montant, le copropriétaire n'a malheureusement pas d'autre choix que de ce contenter de ce faux juge: je vous souhaite davantage de chance que je n'en ai eue...

Par **lak75014**, le **24/02/2011** à **00:50**

Bonsoir,

ça ne me motive pas d'aller plus loin !!

si je peux me permettre de vous poser une question : avez vous engagé un avocat ?

Par **Stèph**, le **24/02/2011** à **18:36**

Bonjour,

Non, je n'ai pas pris d'avocat pour plusieurs raisons:

- l'arrêt du 30/01/2008 est assez explicite (me semblait-il...);
- ma demande de remboursement s'élevait à 260€, les frais d'avocat auraient été plus élevés que la réclamation elle-même;

- j'ai moi-même un DESS en Droit

... mais le syndic, lui, était représenté par un avocat alors que moi, je ne suis pas une habituée des prétoires!!

J'ai envie de vous conseiller de prendre un avocat (un bon !!) car on ne peut pas laisser les syndics prélever des sommes exorbitantes en toute impunité.

Par **lak75014**, le **25/02/2011** à **00:50**

Bonsoir,

Justement moi aussi le pourvoi me paraissait clair et je me pose la question si les textes de lois sont interprétés différemment selon les juges ou bien selon les cas ou selon autres choses !! ça reste flou pour moi.

Est-ce que ça vaut le coups d'engager un avocat pour être remboursé de 530 euros et ce n'est pas sûr que je gagnerai vu votre cas qui est similaire au mien.

Par **amajuris**, le **25/02/2011** à **10:02**

bjr,
pour info un extrait de la loi traitant de l'état daté.

Article 10-1 En savoir plus sur cet article...
Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 7

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;

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.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation

économique des parties au litige.

c) Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives en application du g de l'article 25.

cdt

Par **lak75014**, le **26/02/2011** à **00:46**

Bsr,

Si j'ai bien compris les textes que vous aviez cité, le syndic est dans son droit. Pouvez vous m'expliquer dans quel situation le pourvoi 07-10750 est valable ?

cdt

Par **amajuris**, le **26/02/2011** à **10:55**

bjr,

l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 a été modifié par la loi ENL du 13 juillet 2006. auparavant le syndic devait justifier soit du règlement de copropriété soit d'une décision de l'A.G. pour facturer l'état daté au copropriétaire vendeur.

les arrêts cités ont sans doute été pris en application de la loi ancienne.

même quand l'avocat n'est pas obligatoire quand votre adversaire en a un, la partie est difficile à gagner.

cdt

Par **kelo**, le **26/02/2011** à **11:44**

Bonjour,

J'ai vendu il y a quelques mois et j'ai payé aussi une somme assez importante --- comme tout le monde.

Si votre plainte était recevable, tous les vendeurs iraient porter plainte car tous les syndics agissent de la sorte.

C'est très injuste d'avoir à payer une somme si importe au syndic alors qu'il ne fait que changer un nom dans un tableau excel (à peu de chose près)... mais c'est comme ça.

Il faut faire attention aux jurisprudences, le droit en France est avant tout codifié.

Par **Stéphanie33**, le **28/02/2011 à 19:48**

Bonsoir,

Vous avez raison: le droit est essentiellement codifié et l'article 1165 du code civil dit bien que les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties!

Le contrat de syndic ayant été passé entre le syndic et l'assemblée des copropriétaires, le syndic ne peut rien facturer directement au copropriétaire puisqu'ils ne sont liés entre eux par un contrat qui l'y autoriserait.

Donc, le syndic doit facturer la copro et l'AG annuelle doit décider d'imputer le montant des frais de mutation au copropriétaire vendeur.

Seulement, pour être sûrs d'avoir l'argent immédiatement (surtout compte-tenu des sommes indécentes au regard du travail fourni), ça se passe chez le notaire (qui se fait complice du syndic, lequel lui complète "gratuitement" le questionnaire du notaire). Au final, qui paie? Le copropriétaire !!

Tout le monde ne vend pas pour faire une plus-value et repartir sur un nouveau projet immobilier. Il y a les accidents de la vie aussi et le montant des frais de mutation peut représenter une somme encore plus conséquente dans ces cas-là.

Par **soleildesete**, le **27/09/2011 à 12:05**

Message pour amatjuris :

Je viens d'être déboutée de toutes mes demandes et condamnée aux dépens par le juge de proximité.

Dans ce jugement, le juge a reconnu d'une part que la créance (frais de mutation) n'est pas fondée selon l'article 1165 et d'autre part, il a considéré que la somme de 320 € n'est pas abusive car figurant comme montant de l'état daté dans le contrat du Syndic approuvé par l'AG et le juge de proximité n'a pas compétence d'imposer un autre montant.

Pour moi ce jugement est très contradictoire. J'ai deux mois pour saisir la Cour de Cass. Quoi faire ?

Par **Stéphanie33**, le **27/09/2011 à 18:14**

A la suite du jugement rendu en 1ère instance, j'ai contacté plusieurs avocats aux Conseils: ces professionnels du droit ont été unanimes quant aux décisions rendues par les "juges de proximité" ...

Je n'ai aucun conseil à vous donner: moi, j'ai choisi de me pourvoir en Cassation.

J'en ai, pour ma part, fait une question de principe car être déboutée est une chose, être condamnée à verser 800€ à un syndic en est une autre.

La décision rendue n'est ni juridique, ni juste et il n'est pas normal que, sous prétexte qu'il s'agit de "petits dossiers", le justiciable ne soit pas entendu par un professionnel du droit.

Quelque soit la décision que vous prendrez, je vous souhaite de ne pas la regretter, ce qui aurait été mon cas si je m'étais arrêtée au jugement rendu en 1ère instance.

Par **amajuris**, le **27/09/2011 à 20:10**

bjr,

je ne peux que rappeler l'article 10-1 de la loi relative à la copropriété qui me semble clair:

"Article 10-1 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 7

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.

à l'attention de stephanie33, que pensent exactement et unanimement les professionnels du droit que vous avez contactés ?

cdt

Par **soleildesete**, le **29/09/2011 à 09:10**

Message pour Stéph et amatjuris

Bonjour,

Pour être plus explicite: je n'ai pas contesté les frais pour l'état daté, mais les frais de mutation, car le contenu de l'état daté est très exactement décrit par l'art. 5 du décret N° 67-223 modifié par l'article du décret 2004-479 du 27/05/2004.

Il semble que le juge de proximité n'a pas voulu distinguer entre les deux!!!!

A vous lire.

Par **CQFD78**, le **19/04/2012** à **09:59**

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 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 répondu en accédant en grande partie à notre demande de remboursement (coût de l'état-daté ramené à 200€).

Les arguments que nous avons 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, connaît 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 avons 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 nous apparaît déjà vous rétribuer très largement.").

A toutes fins utiles.....

Par **Alex91**, le **30/03/2013** à **11:52**

Bonjour Stephanie33,

La cour de Cassation a t'elle confirmer ou casser le jugement initial?

La COMMISSION DES CLAUSES ABUSIVES considère en 2012 que les frais d'état daté ne peuvent pas être imputés au copropriétaire concerné!!!!

Merci de ton retour.

Cordialement.