



Etat daté facturé excessivement cher

Par **Vicstreet44**, le **30/01/2014** à **15:07**

Bonjour,

Nous vendons notre appartement et 1 semaine avant la signature definitive notre notaire nous transmet l etat daté et nous apprend que nous devons regler la somme de 480€ aupres du syndic..

Nous trouvons cette somme excessive et injustifiee, que pouvons nous faire pour reduire ces frais et nous opposer au syndic ??

Merci de votre reponse

Par **moisse**, le **30/01/2014** à **15:54**

Bonjour,

C'est en effet une pratique scandaleuse, mais un tel montant cela passe encore.

Cela n'en vaut pas la moitié, mais les syndics s'abritent derriere un contrat, une responsabilité professionnelle en cas d'erreur..

Le précédent ministre Luc Chatel avait menacé en 2007 les syndics de légiférer si ceux -ci ne respectaient pas une limite déontologique, l'administration fixant à environ 250 euro la norme pour ce qui n'est qu'un relevé comptable enjolivé.

J'ai lu 2 décisions contraires, une de 2005 indiquant que le contrat du syndic conclu entre le syndicat et le syndic n'était pas opposable au copropriétaire non signataire directement.

Et une autre de 2010 indiquant que ce contrat était opposable au copropriétaire d'autant que l'état daté est prévu par la loi de 1956 régissant les copropriétés.

A vous de provoquer une autre décision.

Par **aguesseau**, le **30/01/2014** à **18:14**

bjr,

je dirais que la somme demandée par votre syndic se situe dans la moyenne supérieure.
l'état daté est prévu à la charge du copropriétaire vendeur par la loi de 1965 sur la copropriété dans son article 10-1 (b).

cdt

Par **moisse**, le **31/01/2014** à **09:16**

Merci Aguesseau d'avoir au passage rectifié mon erreur, c'est la loi de 1965 que je voulais mentionner et non celle imaginaire de 1956.

Par **Siegfred**, le **31/03/2014** à **19:30**

Le jour de la vente (Mars 2014) j'ai indiqué au notaire que je refusais de payer les "frais de mutation syndic".

Le notaire m'a indiqué qu'il était dans l'obligation de bloquer la somme (+ de 400 €).

J'ai donc touché le fruit de la vente moins les 400 €.

J'ai ensuite étudié attentivement les forums et c'est la page de Gloran qui m'a aidé,
http://www.experatoo.com/coproprietaire/frais-mutation-syndic-vente_24775_doc.pdf

J'ai donc ensuite écrit au notaire, et au syndic en menaçant de faire appel à un avocat (ce que j'aurais fait de toute façon).

J'ai reçu quelques jours plus tard un mail du syndic qui m'a indiqué que la "facture" était annulée.

Le notaire a donc débloqué les 400 €.

Ne vous laissez pas faire, préparez bien votre argumentaire et lisez attentivement les textes de lois, tout est dans l'article de Gloran (lien ci dessus).

Il est important aussi dans les AG de discuter de ces frais de mutation et de les faire baisser voir annuler.

au plaisir
Siegfred

Par **aguesseau**, le **31/03/2014** à **19:54**

bsr

pourtant l'état daté est légal puisque que prévu à la charge du copropriétaire vendeur par la loi de 1965 sur la copropriété dans son article 10-1 (b).

en principe l'état daté ne figure pas dans le contrat passé entre le syndicat des copropriétaires et le syndic et je ne pense pas qu'il y ait une quelconque obligation qu'il y figure.

cdt

Par **moisse**, le **31/03/2014** à **20:47**

Bonsoir,

Cet article est obsolète depuis 2006, et dès lors la cours s'est prononcée depuis en confirmant la validité de la facturation de l'état daté.

Un lien ici :

<http://www.anil.org/analyses-et-commentaires/jurisprudence/2008/frais-detat-date/>

Depuis la loi ELN du 13/07/2006, l'article 10 de la vieille loi de 1965 a été modifié comme suit :

==

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

a)...

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.

Par **Siegfred**, le **01/04/2014** à **08:28**

Premier point:

Lors d'une vente , le notaire demande au syndic la situation du vendeur vis à vis du syndic, le syndic envoi alors un document nommé " Etablissement des frais daté" qui n'est autre qu'un simple relevé de compte classique.

Et c'est ce document de 2 à 4 pages qui est facturé 400,00 € !!! ,

Quand j'ai demandé ce qui justifie une telle somme,le syndic m'a répondu qu'il y a tout un tas de document qui ont été transmis au notaire, Rapport d'AG, Rapport d'amiante des parties communes , etc.

Mais la loi stipule que le seul document obligatoire que doit fournir le syndic est l'état daté, donc seul ce document peut être facturé et rien d'autre.

Deuxième point:

C'est frais d'établissement daté doivent être facturé au notaire ou au vendeur, alors que la ils apparaissent dans le dernier relevé de compte, indiquant que vous êtes débiteur de 400 € ce qui oblige le notaire à bloquer la vente tant que ces frais ne sont pas payé !!!

Bref le syndic ce sert du notaire comme percepteur d'une facture.

Et c'est cela qui m'énerve le plus, cette façon de camoufler des frais exorbitants en les faisant passer par le notaire, car imaginez la réaction des gens si ils recevaient une facture de 400 € pour un document de 3 pages!!!