



Frais de mutation état daté & membre du CS

Par **Enisor73**, le **05/06/2014** à **23:26**

Bonsoir,

Je suis membre du CS dans ma copro.

Dans le cadre de la vente de mon lot, le syndic peut-il m'opposer ma qualité de membre du CS pour me rendre opposable le contrat de syndic approuvé en AG?(bien que l'exemplaire joint à l'AG ne soit pas signé par les parties), Et donc, me facturer les frais liés à l'établissement de l'état daté

Quid de la jurisprudence de Cour de Cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 30 janvier 2008
N° de pourvoi: 07-10750.

Merci,

Enisor

Par **moisse**, le **06/06/2014** à **08:38**

Bonjour,

C'est le montant qui est opposable aux membres du syndicat.

Les membres du CS n'ont aucun statut particulier, puisque ce conseil ne dispose pas de la personnalité juridique.

La fourniture d'un état daté payant est prévu par la loi et non par le contrat du syndic.
La décision que vous indiquez est normale, ce n'est pas en vertu d'un contrat qu'il n'a pas signé, que le copropriétaire est débité de l'état daté, mais de l'article 10-1 de la loi 65-557 du 10/07/1965
La loi ALUR de MME DUFLOT a prévu d'encadrer ces frais par décret à venir bientôt, car les sommes exigées ne sont en général pas justifiables s'agissant d'un simple relevé de compte informatique.

Par **Enisor73**, le **06/06/2014 à 09:01**

Merci pour votre réponse.

Je n'ai probablement pas été claire.

Je sais que l'état daté est indispensable et qu'un relevé de compte ne saurait suffire.

Ma question est relative aux frais du syndic pour obtenir cet état daté, figurant dans le contrat de syndic accepté en AG.

Ma question est à mettre en relation avec la motivation de la décision de la cour de cass sur la non opposabilité :

(...) Mais attendu qu'ayant à bon droit relevé que la proposition de contrat établie jusqu'au 30 juin 2006 entre le syndic et le syndicat des copropriétaires ne pouvait produire effet qu'entre ses signataires et était sans incidence sur les droits de chacun des copropriétaires, la juridiction de proximité a exactement déduit, de ces seuls motifs, que le syndic ne pouvait revendiquer à l'encontre d'un copropriétaire, à l'occasion de la cession de son lot, le bénéfice d'une clause du contrat relative à sa rémunération ; (...).

Par **Lag0**, le **06/06/2014 à 11:16**

Bonjour,

Où voulez-vous en venir exactement ?

Vous avez compris que l'état daté est obligatoire et que c'est au copropriétaire qui vend son lot de le payer au syndic.

C'est sur le prix fixé au contrat que vous voulez agir ? Il semble effectivement, que le prix prévu au contrat ne soit pas opposable aux copropriétaires qui ne sont pas signataires du contrat. Il est donc possible de "négocier" ce prix prévu à la baisse. Mais pour négocier, il faut être deux, donc que le syndic accepte de baisser son prix.

Par **Enisor73**, le **06/06/2014 à 13:04**

Merci,

votre réponse est claire quant à la non opposabilité.