



Frais de mutation charges de copropriété

Par **mike**, le **17/02/2012** à **01:34**

Bonjour,

j'ai vendu un appartement le 31 janvier 2012 et le notaire m'a demandé de payer des charges de copropriété de 354 euros sur un appel de fonds du premier semestre 2012 ce que j'ai fait en demandant cependant d'être remboursé des 5/6eme de cette somme sans réponse pour le moment

le notaire m'a renvoyé les factures des charges avec la mention payé

j'ai reçu le produit de la vente moins 354 euros mais le notaire me demande maintenant des frais de mutation exigé par le syndic de 330 euros (le syndic menaçant d'annuler la vente qui a déjà eu lieu)

que dois je faire, le syndic ne répond pas à mes mail et le notaire ne répond que pour exiger les frais de mutation

merci

Par **amajuris**, le **17/02/2012** à **10:15**

bjr,

Toute provision sur charges courantes est due, à l'égard du syndicat, par la personne qui est copropriétaire à sa date d'exigibilité. donc je ne crois que vous puissiez exiger de remboursement.

les frais de mutation demandé par le syndic s'appelle un état daté.

il est établi par le syndic à la demande du notaire en charge de la vente.

ce document doit être payé par le copropriétaire vendeur.

article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965:

"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.

en cas de litige, il vaut mieux faire des courriers simples ou recommandés que des mails dont vous ne savez jamais s'ils seront lus par le bon destinataire.

cdt

Par **mike**, le **17/02/2012** à **11:17**

merci pour votre réponse

il n'y a cependant pas d'état daté mais une simple somme qui me semble excessive pour établir un acte simple

puis je demander le détail de ces honoraires et à qui (notaire ou syndicc) je ne sais pas qui est mon interlocuteur

merci

Par **Tisuisse**, le **17/02/2012** à **11:58**

Bonjour,

Les frais de mutation réclamés par le syndic, ont été portés à votre connaissance lors de la dernière convocation à votre Assemblée Générale. En effet, sur l'ordre du jour de cette AG doit figurer la mention relative au renouvellement du syndic actuel et la liste des frais et les montants de ceux-ci, ont dus être joints à la convocation. De ce fait, vous n'étiez pas dans l'ignorance du montant des frais de mutation..

Par **CQFD78**, le **19/04/2012** à **09:53**

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 réglementaire 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 apparait déjà vous rétribuer très largement.").

En espérant avoir retenu votre attention à toutes fins utiles