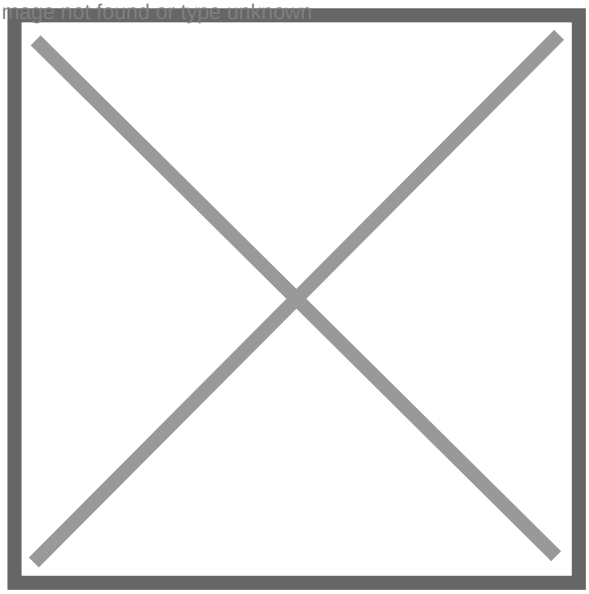
Image not found or type unknown



Frais de mutation et etat date syndic vente

Par **PAT**, le **18/08/2011** à **16:52**

Bonjour,
Je reviens sur le forum qui a eu lieu le 21/03/2008 , et au vu des réponses du superviseur Gloran , aux questions de ACTIS et epierre, concernant les fameux frais de mutations (très elevés) exigés par le syndic auprès du notaire los de la vente d'un bien .
Je vis actuellement le problème, après avoir vendu mon garage box dans une résidence , et le syndic réclame la somme de 360.00 euros pour frais de mutation.
j'ai lu avec grand intérêts votre échange de messages, et j'ai donc demandé à mon notaire de sequestrer la somme d'argent et de ne la débloquer que lorsque le syndic aurait revu à la baisse ses honoraires pour l'établissement de l'état daté.
Il refuse catégoriquement de négocier quoique ce soit, j'ai invoqué par lettre recommandée avec AR , les articles que vous aviez mentionés, et lui ai réclamé une facture de ses honoraires justifiant le montant (hors questionnaire du notaire) .
Il m'a répondu avec une copie de la rémunération a la vacation pour les prestations variables non incluses dans le forfait annuel (95.68 ttc l'heure pour le syndic et collaborateur, 71.76 ttc pour la secrétaire , heures ouvrables) + la liste des rémunérations au forfait pour les prestations variables non incluses dans le forfait annuel , ou figure entre autres ***etablissement état daté 360.00 ttc .
je n'ai plus d'arguments, face à cela, que dois je fair ? demander au notaire de lever la sequestre et accepter de payer ?
Merci de votre aide , car j'ai peur que le syndic me relance et me demande des intérêts en plus pour non paiement

Par **CQFD78**, le **19/04/2012** à **09:44**

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 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

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

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 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 **Nissa gym**, le **21/12/2012** à **20:38**

Bonjour
Frais d'etat daté de 442.52€ de foncia sans facture du notaire une simple ligne.
Quel démarche doit_je faire?
Merci par avance
Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés