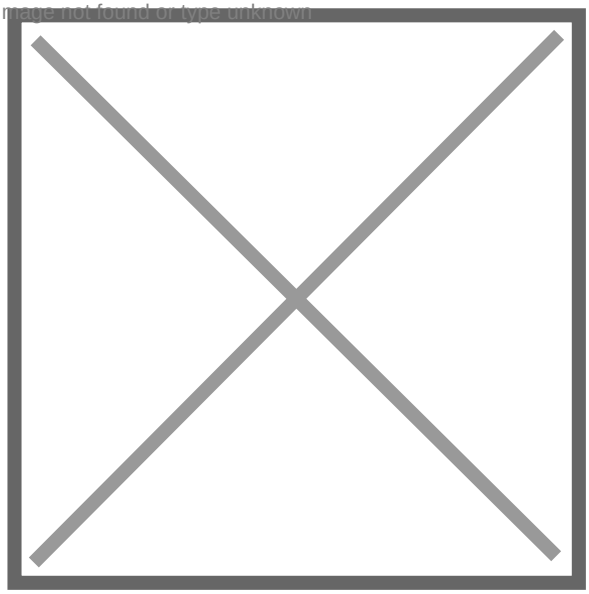
Image not found or type unknown



Frais etats dates et vente annulée

Par **Fabien_14**, le **03/04/2012** à **17:10**

Bonjour,

J'ai mis en vente un appartement via une agence immobilière.
Celle-ci m'a trouvé un client et nous avons démarré une procédure de vente chez le notaire.
Hélas, l'acheteur n'a pu obtenir son prêt et la vente a donc été annulée.

Quelques jours plus tard, dans l'appel de fonds envoyé par le Syndic, je vois une ligne "Frais Etats Datés" pour 320€, ajouté aux charges habituelles.
J'ai appelé le syndic pour avoir une explication, puisque la vente a été annulée.
Mais j'ai simplement été informé que ces frais résultaient de la demande d'information du notaire.

J'ai vu dans un autre fil très intéressant sur ce forum, toutes les discussions sur le coût honteusement élevé de ces frais (ici 10 fois les charges mensuelles), mais là n'est pas le problème pour le moment.

Mon problème, c'est que comme la vente a été annulée, ces frais mes seront à nouveau demandés lorsque je retrouverais un autres client. Je me vois donc mal payer 640€ de frais d'états datés !!!

Voulant me mettre autant en règle que possible, je viens d'envoyer un courrier recommandé au Syndic pour demander qu'ils me fassent deux factures : la première uniquement avec les frais d'états datés et la seconde avec le montant des charges dues car je veux être en règle avec ce dernier point.

Je pense que le notaire a demandé trop vite les frais d'états daté au Syndic, en tout cas avant d'avoir levé les risques d'annulation de la vente et je ne sais pas comment faire pour éviter de

payer ces 320€ pour une vente annulée.

Si vous avez des idées, je vous en remercie d'avance.
Fabien

Par **CQFD78**, le **19/04/2012** à **10:06**

Bonjour,

Je n'ai pas de solution compte tenu de l'annulation de la vente, en revanche, je vous propose à toutes fins utiles mon expérience, éventuellement en vue d'une demande de reconsidération du montant de l'état-daté.

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

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

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 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.").

Espérant vous avoir fourni matière à réflexion puis action....

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés