



Frais mutation syndic vente

Par **Patrick33**, le **08/10/2015** à **19:28**

Lors de la vente de mon appartement le 1er juillet 2015, le syndic Immo de France me facturait 360,00€ de frais de renseignements notaire accompagné de 190,64€ d'honoraires de mutation auquel se rajoute 90,35€ de frais de réactualisation soit au total 640,79€ de frais de mutation : montant que je conteste[fluo]en me servant de l'analyse de gloran, posté le 04/02/2009. [/fluo]

Ils refusaient également par un mail du 26 juin 2015 adressé à mon notaire de déduire les avances constituant la réserve de fonds de roulement de 173,80€ dès le jour de la signature et devant notaire conformément aux textes suivants :

--> Décret 67-223 du 17 mars 1967 (loi 65-557 du 10 juillet 1965) modifié par le décret 2004-479 du 27 mai 2004, article 6-2 --> Décret 67-223 du 17 mars 1967 (loi 65-557 du 10 juillet 1965) modifié par le décret 2004-479 du 27 mai 2004, article 45-1 --> Recommandation numéro 24 de la Commission relative à la Copropriété.

Concernant cette facturation ou plus exactement cette absence de facturation, le syndic passe par mon notaire Maître CHAMBARIERE pour se faire payer le produit de la vente. Je leur rappelle

l'article 1 de l'arrêté 83/50A du 3 octobre 1983 qui oblige tout professionnel à délivrer une facture pour toute prestation.

Or, l'établissement de l'état daté ne constitue pas une créance privilégiée susceptible de faire blocage à une vente. Étant libre de toute obligation à l'égard du Syndicat des copropriétaires au 1er juillet 2015, je conteste leur refus de délivrance de l'Article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 adressé par courrier du 09 juillet 2015 à mon notaire.

Concernant ces frais de mutations, je leur rappelle 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, que 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. La Cour de Cassation, 3ème chambre civile, stipule également 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 un syndic et chaque copropriétaire pris individuellement. Autrement dit, tout ce qui est voté par la copropriété ne peut pas être applicable individuellement à un copropriétaire mais au seul syndicat, c'est-à-dire à l'ensemble des copropriétaires à hauteur des tantièmes qu'ils détiennent.**

Je leur rappelle aussi que la jurisprudence a été confirmée à deux reprises et à deux époques distinctes lors des questions au gouvernement :

--> Réponse du Ministre de la Justice, Garde des Sceaux, à Monsieur le Député Alain Rodet, publiée au Journal Officiel du 21 janvier 1991 page 220, et portant le numéro 33426 (9ème législature),

--> Réponse du Ministre de l'Emploi, de la Cohésion Sociale et du Logement à Monsieur le Député Bernard Perrut, publiée au Journal Officiel du 6 juin 2006 page 5-943, et portant le numéro 84388 (12ème législature) :

Il est donc manifeste que le montant de leurs honoraires ne correspond en rien à la charge réelle de la prestation, je les encourage donc à revenir à une facturation plus raisonnée et

[fluo]Voici leur réponse :

[/fluo]

« Bien que vous ayez pris suffisamment d'informations (même si certains textes auxquels vous faites référence sont obsolètes aujourd'hui, la loi n'étant pas statique ... en notre qualité de professionnel, nous vous spécifions que L'article 5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 (loi 65-557 du 10 juillet 1965), modifié par l'article 4 du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004, indique :

Article 4 :

L'article 5 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 5. - Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

« 1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

« a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;

« b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;

« c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;

« d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;

« e) Des avances exigibles.

« Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

« 2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

« a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;

« b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en

cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

« 3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

« a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;

« b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;

« c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

« Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie. »

« Concernant les frais dits de mutation ou état daté, l'article 10-1. la loi du 10 Juillet 1965 modifié par la loi ENL du 13 juillet 2006 précise désormais :

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. »

Qui pourrait me donner des infos avant que mon dossier passe au tribunal d'instance?

[fluo]Les références de gloran, posté le 04/02/2009 sont elles toujours d'actualité ou les règles ont-elles évoluées depuis ?[/fluo]

Autrement dit le syndic peut il facturer des frais de mutation a n'importe quel tarif en le nommant frais de mutation, pré-état daté ou état daté ? Désolé pour la longueur Merci