



## Etat daté de 580€ Cabinet xxxxxx

Par **hiromiito**, le **25/04/2014** à **11:30**

Bonjour

Suite à la mise en vente de nos 2 lots nous apprenons qu'il nous faut payer €580 pour la DELIVRANCE ETAT DATE EN CAS DE MUTATION (conforme à l'article 5 du décret du 17/03/1967) de la part du cabinet xxxxxx à Paris

En espérant que c'est pour les 2 lots (sinon €1160 pour 6 pages)!

Quels sont vos conseils?

Merci d'avance!

Par **aguesseau**, le **25/04/2014** à **13:33**

bjr,

les prestations pour l'établissement de l'état daté sont, selon l'article 10-1 de la loi 65-557 imputables au copropriétaire concerné en cas de vente mais ne doivent pas dépasser un certain montant (loi alur du 24 mars 2014) fixé par décret.

par contre j'ignore si ce décret a été publié.

cdt

Par **hiromiito**, le **25/04/2014** à **13:36**

Non le décret n'est pas encore passé...

Par contre ce qui est sûr:

Le syndic ne peut réclamer à un copropriétaire des honoraires à l'occasion d'une mutation en

se fondant sur les clauses d'un contrat qu'il a conclu avec le syndicat des copropriétaires, alors que ce contrat ne lie que ses signataires: Jugement cour de cassation 30/01/2008 (Publication : Bulletin 2008, III, N° 17)

Par **Lag0**, le **25/04/2014** à **13:53**

Bonjour,

Tout copropriétaire est membre du syndicat des copropriétaires, il est donc signataire de fait.

Par **hiromiito**, le **25/04/2014** à **14:15**

Dans ma copropriété il n'y que 3 copropriétaires membres du syndicat. Nous sommes une vingtaine en tout.

Que pensez-vous de ce jugement en cour de cassation de 2008?

Par **aguesseau**, le **25/04/2014** à **15:08**

comme l'écrit lag0, dans une copropriété tous les copropriétaires font partie du syndicat des copropriétaires dès l'instant ou ils ont devenus propriétaires du bien.

l'arrêt que vous citez concerne des faits intervenus avant la modification de cet article par la loi du 13 juillet 2006, c'est mon interprétation personnelle.

cdt

Par **hiromiito**, le **25/04/2014** à **15:12**

Cependant nous n'avons pas signé ce contrat.

L'arrêt date de 2008 donc postérieur à la modification de l'article de 2006.

Les frais d'état daté sont aussi indiqués comme une clause abusive par la Commission des clauses abusives en 2012:

<http://www.clauses-abusives.fr/recom/11r01.htm>

Paragraphe n° 24.

Voilà beaucoup de questions!

Par **Lag0**, le **25/04/2014** à **16:35**

[citation]Dans ma copropriété il n'y que 3 copropriétaires membres du syndicat. Nous sommes une vingtaine en tout. [/citation]

Ne confondez-vous pas syndicat des copropriétaires et conseil syndical ?

Par **hiromiito**, le **25/04/2014** à **17:22**

Oui dans cette phrase là. Je voulais dire conseil syndical. Qu'en est-il alors de ce jugement de 2008?

Par **aguesseau**, le **25/04/2014** à **18:25**

l'article 10-1 de la loi sur la copropriété n'est pas une clause mais un article de loi voté par le législateur.

seul le conseil constitutionnel peut déclarer non conforme à la constitution des dispositions législatives.

la commission des clauses abusives qui ne peut faire que des recommandations, estime que sur ce sujet qu'il s'agit d'une clause manquant de clarté et n'est donc pas considérée comme étant abusive.

l'arrêt de 2008 a été rendu pour des faits intervenus avant la modification de l'article 10-1. depuis la loi du 13 juillet 2006 a bien précisé que l'état daté était imputable au seul copropriétaire concerné.

Par **hiromiito**, le **25/04/2014** à **19:08**

Un décret devoir voir le jour après l'été qui a pour but de plafonner ces honoraires abusifs...

Quant à la liste des clauses abusives: il est bien indiqué que ces clauses sont abusives. Voici l'extrait:

24. Considérant que les contrats conclus entre le syndic et le syndicat des copropriétaires comportent des clauses prétendant créer des obligations à la charge des copropriétaires individuellement considérés ; que de telles clauses, qui portent atteinte à l'effet relatif du contrat et laissent croire à chaque copropriétaire qu'il est engagé par le contrat de syndic, sont abusives ; qu'il en va ainsi, notamment, des clauses relatives :

- à l'établissement de l'état daté,

Par **aguesseau**, le **25/04/2014** à **20:26**

le paragraphe que vous citez est bien placé dans la partie C clauses manquant de clarté. mais juridiquement cela ne change rien à votre situation puisque la loi applicable est celle en vigueur au moment de l'établissement de votre état daté et qu'une recommandation n'a pas de valeur règlementaire.

et bien sur le futur décret ne devrait pas s'appliquer aux affaires antérieures à sa publication sauf si le décret mentionne une clause de rétroactivité ce qui serait surprenant et juridiquement contestable.

Par **hiromiito**, le **25/04/2014** à **20:57**

Merci de votre réponse.

Pensez-vous que ce document décrit des choses éronées?

<http://goo.gl/tFpwQK>