



Etat daté/frais de mutation/ litige avec mon syndic

Par **Yanis777**, le **23/05/2012** à **11:37**

Bonjour,

Je suis actuellement en litige avec mon syndic qui essaye de faire passer des montants de frais de mutation pour "l'état daté". Le montant facturé 448,50€. Je suis actuellement engagé dans un processus de vente de mon appartement au titre de mon logement principal. Certains syndics profitent que le jour de la signature de l'acte authentique, car la majeure partie des copropriétaires se retrouvent devant le fait accompli pour procéder de la sorte. Ils s'appuient aussi sur le fait que l'on soit moins regardant sur la somme de 448,50€ qui paraît négligeable par rapport au prix que représente un appartement. Pour ma part j'ai pu bénéficier de ce recul, car ma vente a été annulée à la dernière minute dans les délais après signature du compromis. Le notaire avait déjà commencé à préparer le dossier en vue de la signature de l'acte authentique qui devait avoir lieu le 15 février dernier. Le 26 mars je reçois mon appel de provision du 2e trimestre 268€, et je note à mon grand étonnement, noyé dans les appels habituels des charges de copropriété, un libellé portant l'intitulé « état daté » de 448,50€. Soit un total de 716,50€ Trouvant cette somme exorbitante, j'ai consulté votre site et je me suis aperçu que je n'étais pas le seul à être victime de ces syndics indélicats qui n'hésitent pas à pratiquer des tarifs plus que douteux, et qui sans vergogne opèrent des procédés plus ou moins fallacieux pour arriver à leur fin. Malgré 2 recommandés mettant en avant les arguments juridiques du site, le syndic les balaye d'un revers de la main. Je viens d'ailleurs d'être mis en demeure, ils sont habiles car en ayant noyé d'emblé dans les charges cette somme, ils invoquent désormais la Loi SRU de 2000 j'avais bien pris le soin de leur adresser dans le 2e recommandé le paiement de mes charges habituels 268€, ils ont d'ailleurs encaissé le chèque dans les délais. Cela ne les empêche pas de me demander de payer 753,28€ qui s'articule comme suit 268€ (mes charges habituels que je n'ai jamais contesté et payé) les 448,50€ (que je conteste et que je demande expressément de me communiquer le vrai montant sans questionnaire du notaire et frais de mutations qui ne m'incombent pas)+

frais de relance 36,78€. Je viens de prendre contact avec mon assurance habitation qui propose une protection juridique, je ne sais pas si cela sera pris en charge, j'ai contacté un conciliateur, la DDPP,...avez vous une solution pour contraindre le syndic à abandonner son envie de me spolier?

Par **amajuris**, le **23/05/2012 à 12:13**

bjr,

l'état daté est prévu par la loi et il est à la charge du copropriétaire vendeur comme les frais de relance du copropriétaire débiteur.

son montant et son principe peuvent être indiqués dans le contrat du syndic avec le syndicat des copropriétaires. le montant que vous annoncez est à peu près dans la moyenne des tarifs un extrait de l'article 10-1 sur la loi sur la copropriété:

Article 10-

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.

cdt

Par **wolfram**, le **23/05/2012 à 12:39**

Oui, il convient de se référer au dernier PV d'AG où ont été votés les honoraires du syndic.

Je crois me souvenir d'un arrêt relativement récent qui en substance disait qu'il s'agissait d'une relation personnelle entre le vendeur et le syndic et que l'AG des copropriétaires n'était pas qualifiée pour fixer le tarif de cette prestation.

Peut-être voir dans les sommaires de la Revue de l'Habitat.

Bon courage.

Michel

Par **Yanis777**, le **23/05/2012 à 13:36**

Bonjour Amatjuris merci pour votre prompt réponse, la réponse que vous me faite est exactement celle du syndic. Et pourtant j'ai pu lire sur ce site même que si les syndic s'appui sur la loi EN du 13 juillet 2006 pour facturer ce fameux "état daté" directement aux copropriétaires, l'art 10 précise qu'absolument rien d'autre ne doit être facturé. Pour être encore plus clair la loi ne les autorise pas à facturer le « questionnaire de notaire », et ne les

autorise encore moins à effectuer un amalgame entre ce questionnaire et l'état daté, qui lui est facturable, la facturation doit exclure normalement les frais inhérents à la mutation comme le questionnaire du notaire qui sont des frais annexes très importants. Justement j'ai reçu un document ayant pour intitulé « mutation de lots de copropriété », donc ils essayent de me facturer les frais de mutation en les faisant passer pour l'état daté; Il se trouve par ailleurs justement que la mention de frais de mutation dans le contrat entre vous syndic, et le syndicat, concerne des frais qui ne peuvent être recouverts qu'après du seul syndicat (donc l'ensemble des copropriétaires proportionnellement à leurs tantièmes) conformément à l'arrêt de la cour de cassation du 11 octobre 2005, 3ème chambre civile, pourvoi n° 04-17178, fondé sur l'article 1165 du code civil. Sur ce même site il y a un juriste qui explicite très bien tout cela, en disant même que la Loi ENL de 2006 ne va pas à l'encontre...donc merci de m'expliquer s'ils ont réellement le droit de faire cela facturer un document 448,50€ alors qu'en réalité le travail effectué correspond à 1h de travail. De plus ils risquent prochainement de me refacturer la même chose quand mon bien sera représenté à vente, car il faudra établir un nouvel état daté. Quels sont les recours possibles? merci

Par **amajuris**, le **23/05/2012 à 14:52**

l'article que j'ai cité parle bien des honoraires afférents aux prestations que le syndic doit effectuer pour établir l'état daté, donc selon mon interprétation cela comprend tous les frais nécessaires inhérents à la mutation.

Par **Yanis777**, le **23/05/2012 à 17:47**

Soite cher Monsieur, même si je ne doute pas que vous soyez caler en droit, on ne peut interpréter l'article indépendamment de l'environnement juridique inhérent à un sujet. De même que dénaturer l'esprit du législateur qui a promulguer la Loi de 2006 pour éviter justement ce type d'abus. De même comment expliquer le fait que certain cite: "la facturation doit exclure les frais inhérents à la mutation. De même ces frais ne peuvent être recouverts qu'après du seul syndicat donc l'ensemble des co-proprétaire. Même le syndic ne réfute pas ladécision de la cours de cassation du 11 octobre 2005. Mais s'appui sur la Loi ENL, en occultant l'art 10. Sans oublier toutes les alertes de l'INC, de la DGRF,...trouvez vous que 448,50€ c'est justifié? Comment expliquez aussi si le syndic s'il était si à l'aise avec ça essaye de noyer le poisson en m'adressant un document s'intitulant "mutation de copropriété" et de l'autre il dissimule cela dans les charges. voir : http://www.experatoo.com/coproprietaire/frais-mutation-syndic-vente_24775_1.htm

Par **amajuris**, le **23/05/2012 à 18:13**

bjr,
les alertes de l'INC ou de la dgrf c'est bien mais ce qui serait le mieux c'est d'avoir des jurisprudences postérieures à la loi ENL du 13 juillet 2006.
vous pouvez consulter ce lien qui traite justement de ce problème:
<http://www.jurisprudentes.net/Honoraires-du-syndic-dans-l-etat.html>

le montant de 448 € pour un état daté me paraît dans la moyenne (un peu supérieure) pratiqué par les syndicats.

Par **Yanis777**, le **23/05/2012** à **18:54**

franchement j'ai plus l'impression qu'il y a des avocats complaisants tout comme les notaires avec cette loi. C'est très habile ces gens sont puissants ils ont des avocats qui rédigent des notes pour interpréter la loi à leur façon. Sinon pourquoi toutes ces polémiques j'ai discuté avec une personne qui était dans un syndicat 448€ c'est du vol pour quelques choses qui prennent tout au plus 1h de travail. Voir: <http://www.unarc.asso.fr/site/abus/1006/abus873.htm>

Par **wolfram**, le **04/06/2012** à **19:08**

Misère du copropriétaire vendeur

En effet, les copropriétaires en place et le conseil syndical se sentent peu concernés par le sujet, tant qu'ils ne sont pas eux-mêmes vendeurs.

Donc pas de contrôle de cet élément de facturation, les propositions du syndicat sont votées en AG.

Le syndicat en profite donc pour facturer ses prestations de sortie.

Certains syndicats aussi ont des pratiques de bonne gestion...

En sus, il retient un montant important à titre de provision au motif qu'il faut attendre l'AG qui approuvera les comptes de l'exercice pendant lequel on a vendu. C'est toujours de la trésorerie qui rapporte, un peu plus difficile maintenant avec le compte séparé oblidatoire.

Après l'approbation des comptes, le copropriétaire est parti et oublié.
Le syndicat n'aurait pas connaissance de sa nouvelle adresse.

Si le syndicat est futé il prévoit des frais annuels de tenue de compte des copropriétaires ayant vendu et grignote ainsi le solde créditeur.

Où il laisse dormir et au bout de la prescription efface la dette de la copro à l'égard du copropriétaire qui a vendu, il y a si longtemps.

Par **mauritius**, le **03/02/2015** à **18:26**

bonjour

je viens de vendre mon appartement et ai dû payer 200 euros un pré état daté au compromis. Or lors de la vente finale je vois que l'Etat daté (même document actualisé lors de la vente) mentionne 420 euros à régler. J'ai interdit au Notaire de prélever cette somme

car le Syndic ne m'a 1) jamais parlé de cette 2° facturation et 2) adressé de facture. le vente s'est réalisée et je n'ai rien payé à ce jour. j'attends que ces escrocs reviennent vers moi mais là ils sont coincés car je n'ai pas de facturation directe et la vente est faite.

Par **moisse**, le **04/02/2015** à **09:40**

Bonjour,

[citation] ils sont coincés car je n'ai pas de facturation directe et la vente est faite.

[/citation]

C'est vous qui êtes coincé, car le notaire ne peut pas en principe vous verser le fruit de la vente sans prélever le montant de l'état daté.

La loi ALUR précise qu'un pré-état daté doit être annexé au compromis et un état daté de moins de 3 mois établi par le syndic.

C'est donc à vous d'établir le pré-état daté sous votre responsabilité et non au syndic, mais bien sur vous pouvez faire appel à lui...moyennant rémunération.

Par **mauritiu**s, le **05/02/2015** à **13:14**

Non en réalité la vente a été faite et la totalité m'a été versée sans que soit prélevé le montant de l'état daté. Si le Notaire a respecté ma volonté c'est que je suis dans mon bon droit ! cet état daté concerne le copropriétaire vendeur et non la totalité des copropriétaires donc doit faire l'objet d'une facturation individuelle séparée et ne doit en aucun cas être prélevé par le Notaire qui je vous le rappelle n'est pas un percepteur. Le tort du syndic a été de me faire payer un pré état qui est tout simplement le même document que l'état daté (c'est une question d'actualisation. On ne paye qu'1 seul document

Par **moisse**, le **05/02/2015** à **15:16**

Bonsoir,

Non vous n'êtes pas dans votre bon droit

[citation]. Le tort du syndic a été de me faire payer un pré état qui est tout simplement le même document que l'état daté (c'est une question d'actualisation. On ne paye qu'1 seul document

[/citation]

Vous avez demandé un état au syndic, et il vous l'a facturé.

Mais vous devez fournir un état de moins de 3 mois lors de la réitération de la vente.

Alors soit la vente a eu lieu dans les 3 mois, soit le notaire devra rémunérer le syndic.

Je vous rappelle que le pré-état joint au compromis doit être établi par le vendeur, et non par le syndic spécialement, alors que l'état daté présenté lors de la mutation DOIT émaner du seul syndic.

Par **fredchape**, le **01/07/2015** à **22:42**

Bonsoir,

J'ai vendu mon appartement et validé un devis de 96€ pour l'état daté soumis par le syndic. Cette somme a été portée sur mon compte de copropriétaire. Je l'ai payée sans discuter. Or, lors de signature de la vente, le notaire m'a avisé que des droits de mutation de 298€ en + des 96€ lui étaient demandés (sans que je sois informé par le syndic qui m'a pourtant soumis un beau devis à signer pour l'état daté!) mais n'étaient pas portés sur mon compte de copropriétaire !. Je lui ai demandé de ne pas payer cette somme et il a accepté. Malgré des échanges téléphoniques avec le syndic, ce dernier reste sur sa position et veut les 298€. Entre temps, le notaire m'a versé mon prix de vente sans retenue. J'en déduis qu'il a lui aussi des doutes sur la légitimité de ces droits...je souhaite préparer ma défense. Que me conseillez-vous? Dois-je saisir le tribunal de proximité sans attendre? Suis-je dans mon droit? merci

Par **moisse**, le **02/07/2015** à **07:28**

Bonjour,

Vous avez pourtant tort.

Vous avez demandé et payé un pré-état daté joint au compromis.

L'état daté doit dater (sic) de moins d'un mois, ce qui n'est vraisemblablement pas le cas.

En ce qui me concerne, je n'ai jamais vu un état facturé 96 euros, la fourchette se situant entre 250 et 500 euros, ce qui a incité le gouvernement à encadrer le montant exigible (loi ALUR).

Pour moi votre notaire est en tort car la facture du syndic est privilégiée.

Compte tenu de votre position, vous n'avez rien à faire qu'à attendre le recours du syndic et payer les frais supplémentaires qui ne manqueront pas de vous être réclamés.

Ces frais seront certainement 5 ou 6 fois plus élevés que la somme que vous contestez.

Un lien ici:

<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F2604.xhtml>

Par **oulahope**, le **27/08/2015** à **07:53**

Bonjour,

Nous avons vendu notre bien il y a moins de trois mois.

Lors de la vente, nous avons eu connaissance de l'état daté du syndic.

Celui-ci comprenait des sommes injustifiées.

Nous avons demandé à notre notaire de bloquer le montant réclamé par le syndic et c'est ce qu'il a fait.

Pouvez-vous nous indiquer comment nous devons nous y prendre pour éviter que les fonds bloqués ne soient libérés au profit du syndic svp ?

Nous vous remercions pour votre aide.

Par **moisse**, le **27/08/2015** à **08:36**

Bonjour,

Vous auriez dû mettre en place votre propre discussion.
Souvent les sujets anciens sont délaissés par les lecteurs, car la dernière intervention n'a souvent que peu de sens quant elle n'est pas outrancière.
Ceci dit votre notaire ne va pas persister longtemps dans le blocage des fonds.
Vous devez donc contester auprès du syndic les sommes en question.

Par **aelia**, le **20/10/2016 à 16:18**

Bonjour,

Je vends mon appartement et pour signer j'ai besoin du carnet d'entretien mais le syndic (bénévole car seulement 4 lots dans la copro) n'a pas ce carnet car il ne l'a jamais créé... comment puis je récupérer ce document ? Cela peut-il bloquer la vente ?

Nous n'avons pas non plus fait d'AG depuis 3 ans... et je ne représente pas 1/4 des millièmes, donc je ne peux pas demander une assemblée et les autres copropriétaires ne veulent pas se réunir...

De plus je vois qu'il faut un état-daté mais nous n'avons aucun contrat de copropriété qui définit les honoraires de chaque prestation, ainsi le président du syndic pourra t'il me facturer ce qu'il veut pour cet état daté ? et qu'en est-il du pré état-daté ? est-il obligatoire ?

de plus le président du syndic a été élu en mai 2012 et nous sommes en octobre 2016, il n'est donc plus président depuis mai 2015. si pas d'AG = pas d'élection, si pas d'élection = pas de président du syndic, si pas de président du syndic = comment puis-je avoir le carnet d'entretien, l'état daté etc ?

Merci pour vos réponses, je suis dans le flou total !

Par **morobar**, le **20/10/2016 à 17:16**

Bonjour,

L'article 50 du décret du 17 mars 1967 prévoit que chaque copropriétaire peut provoquer la convocation en saisissant en référé le Président du Tribunal de Grande Instance.

L'absence du carnet d'entretien doit être indiquée sur l'acte de vente. Cela n'a pas d'effet bloquant à lui tout seul, mais ouvre une voie de recours à l'encontre du vendeur pour ce défaut d'information et surtout de ses conséquences éventuelles.

L'état daté est obligatoire, de même qu'un pré-état daté à la signature du compromis.

En fait l'état daté:

- * représente l'état du compte du copropriétaire (paiement des charges...)
- * représente l'état financier de la copropriété vis à vis des tiers
- * indique les actions judiciaires en cours que la copropriété soit demandeur ou défendeur.

Par **marelisa**, le **20/01/2017** à **07:48**

Bonjour,

j'ai acheté un deux pièces (investissement immo). L'acte définitif a été signé le 24 juin 2016. L'état daté du 10 juin fait seulement mention du montant du fonds de roulement à rembourser à l'ancien propriétaire ce qui a été fait. Aujourd'hui le syndic me réclame plus de 1000 € correspondant à :

- répartition charges 2015 ainsi que des travaux votés en AGO le 23/06/2014 pour l'un et 02/06/2015 pour l'autre,

- réajustement budget 2016 ainsi que des travaux n'apparaissant pas dans les seuls trois derniers PV de réunion copropriétaires en ma possession.

N'est-ce pas à l'ancien propriétaire à régler, sur demande du syndic, tout ou partie des cette somme ?

Par avance, merci pour votre aide.

Cdlt, MARELISA

Par **aeroplane**, le **08/03/2018** à **00:57**

BONJOUR marque de politesse[smile4]

Lorsqu'il existe deux syndics l'un principal l'autre secondaire, avec deux contrats séparés, le gestionnaire étant le même, ce dernier est-il autorisé à facturer en double les honoraires relatifs à l'état daté. En particulier l'attestation précisant si le futur acquéreur est déjà propriétaire ou non d'un lot dans l'immeuble concerné ?

merci pour vos réponses

Par **morobar**, le **08/03/2018** à **09:14**

Bonjour,

Ainsi exprimé votre situation n'est pas claire.

En effet il peut exister un syndicat secondaire, mais sous l'égide du seul syndic et d'un seul système de recouvrement des charges.

Des centaines de copropriété sont administrées ainsi, par l'existence plusieurs bâtiments ou entrées, cela n'a pas pour effet de multiplier le nombre de syndics.

Par **nihilscio**, le **08/03/2018** à **09:39**

Bonjour,

Bonne question.

Le syndicat principal et le syndicat secondaire sont des personnes morales distinctes qui

gèrent des objets distincts. Les assemblées générales sont distinctes et les appels de fonds sont distincts. Il y a deux syndics et, très souvent, ces deux syndics ne sont pas réunis en la même personne.

Donc, lorsqu'on achète des lots de copropriété appartenant à un syndicat primaire et à un syndicat secondaire gérés par deux syndics différents, il faut solliciter deux états datés différents et rémunérer les deux syndics. Si les deux syndics sont réunis en la même personne, il faut se référer aux deux contrats de syndics qui peuvent prévoir des modalités de rémunération particulières.

Par **morobar**, le **08/03/2018** à **10:47**

Je n'ai jamais rencontré cette situation hors des lotissements importants comportant ASL et syndicats de copropriété.

Mais effectivement la loi de 1965 prévoit cette création dans son article 27.

L'existence et donc le cout de 2 états datés (outre celui des pré-états datés) est donc vraisemblable.

Par **nihilscio**, le **08/03/2018** à **11:46**

De nombreux grands ensembles ont été constitués à l'origine de plusieurs copropriétés rassemblées au sein d'une ASL mais d'autres ont été constitués d'une seule copropriété subdivisée en un syndicat principal et plusieurs syndicats secondaires. C'est le cas de Parly II, de Les Noues à Bagnolet et des deux copropriétés Le Chêne Pointu à Clichy-sous-Bois. A une certaine époque, les différents syndicats des Noues n'avaient pas le même syndic. Je suis presque certain qu'il en est de même à Parly II.

Il arrive aussi que, dans une copropriété rassemblant plusieurs bâtiments, une situation conflictuelle amène les copropriétaires d'un bâtiment à se constituer en syndicat secondaire et désignent leur propre syndic.

Par **morobar**, le **08/03/2018** à **16:23**

Certains aiment bien multiplier les sangsues.

C'est bon pour la circulation, à défaut de sang, au moins des sous.

Je connaissais la réunion au sein d'une ASL de lots en copropriété ainsi que de lots de particuliers, comme à Gif sur Yvette et Saclay.