Image not found or type unknown

Document pré état daté

Par **Cavalerie cecile**, le **14/01/2019** à **13:09**

Bonjour,

je suis en train de vendre un appartement à une amie. Mon notaire me demande le document pré état daté pour la rédaction du compromis de vente. Le syndic me facture 204€ pour ce document alors que j'ai fourni tous les autres documents dont dernier appel de fond, PV d'AG.

Dans la mesure où je fournirai le document état daté lors de la signature du compromis de vente, puis je me soustraire au document pré état daté.

Merci pour vos réponses éclairées.

Bonne journée

Par **youris**, le **14/01/2019** à **14:28**

bonjour,

le pré-état daté n'existe pas.

je vous conseille de lire cette information:

https://arc-copro.fr/documentation/le-gouvernement-confirme-que-les-syndics-ne-peuvent-pas-facturer-dhonoraires-pour-le

salutations

Par **beatles**, le **14/01/2019** à **22:51**

Bonsoir,

Et un second qui fait la paire (https://arc-copro.fr/documentation/pre-etat-date-les-notaires-et-agences-immobilieres-continuent-insister).

Il existerait donc une mafia notaires-syndic-agents immobiliers !

Pour les deux derniers le margoulinage s'expliquerait, mais pour les premiers qui ont prété serment d'exactitude et de probité !

Cdt.

Par **Charles25**, le **31/01/2019** à **23:38**

Bonjour,

Ce n'est pas tout à fait exact. La dénomination "pré-état daté" n'existe pas en effet, elle est une invention des notaires et des syndics pour parler vite.

Par ailleurs, il est illégal que le syndic fasse payer ce "pré-état daté", étant donné qu'il ne peut pas exister de tarif de facturation dans le contrat-type du syndic.

Néanmoins, pour que le compromis de vente soit régulier, il faut réunir des documents qui sont listés dans un article de la loi ALUR :
https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGI

Ces documents sont donc obligatoires, et les syndics s'engouffrent là-dedans pour facturer abusivement.

Que peut faire le vendeur dans ces conditions?

Le vendeur peut réunir ces documents lui-même sans que ça ne lui coûte rien que du temps et de l'attention pour ne pas faire d'erreur. Ces documents donnant des informations financières du ou des lot(s) vendu(s), sont annexés au compromis qui a une valeur juridique. Vous engagez donc votre responsabilité.

Pour les documents qui sont en possession du syndic (carnet d'entretien par exemple) il faut l'exiger du syndic au format numérique. Dans le contrat-type du syndic, une copie du carnet d'entretien est facturée si c'est sur support papier. Rien n'est dit qu'il doit être facturé si le syndic vous envoie les documents par mail (à bon chat, bon rat comme on dit).

J'ai vendu un appartement fin décembre, c'est moi qui ai fait le "pré-état daté" lors du compromis de début octobre, et les deux notaires n'ont rien trouvé à redire.

Par contre l'état daté, vous ne pouvez rien faire, c'est le syndic qui le fait et qui vous le facture au prix qui figure dans le contrat de syndic et qui a été accepté lors de la nomination (ou renouvellement) du syndic par l'AG.

Par **Jeanvingt**, le **01/02/2019** à **15:30**

Le contrat de syndic ne concerne que les rapports juridiques entre le syndic et le syndicat des

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

copropriétaires.

L'état daté n'a rien à faire dans un contrat de syndic.

Lors d'une vente, le syndic doit obtenir un accord péalable du vendeur sur le montant des honoraires qui est un copropriétaire pris isoléement (voir jurisprudence cour de cassation)

L'opposition article 2O ne peut concerner que le non réglement des charges de copropriété de sa quote part. Les honoraires de l'état daté ne sont pas des charges de copropriété. mais une dépense individuelle entre le copropriétaire vendeur et le syndic .

Le décret fixant le montant maximum des honoraires n'est toujours pas pris conformément à la loi.

Par **youris**, le **01/02/2019** à **15:58**

bonjour,

le message de charles25 est très clair et résume exactement ce qu'est le pré état daté.

ce document peut donc être établi par le copropriétaire vendeur, malheureusement, beaucoup de copropriétaires vendeurs l'ignorent sans être beaucoup intéressé à ce document mais râlent quand ils doivent payer.

le modèle du contrat de syndic figurant l'annexe 1 du décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis mentionne bien dans son paragraphe 9.2. Frais et honoraires liés aux mutations, l'établissement de l'état daté.

salutations

Par **Charles25**, le **01/02/2019** à **19:30**

[quote]
Jeanvingt a dit :

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

L'état daté n'a rien à faire dans un contrat de syndic.

[/quote]

Mais bien sûr que si, comme l'a rappelé youris dans le message ci-dessus.

Ce qui n'est pas dans le contrat de syndic est le tarif du "pré-état daté".

[quote]
Jeanvingt a dit :

Lors d'une vente, le syndic doit obtenir un accord péalable du vendeur sur le montant des honoraires qui est un copropriétaire pris isoléement (voir jurisprudence cour de cassation)

[/quote]

Oui, en effet, et cela concerne toutes les prestations ne figurant pas au contrat de syndic.

Normalement, lorsque le notaire demande le "pré-état daté" au syndic, ce dernier doit demander au vendeur s'il est d'accord pour que le syndic s'en occupe, et lui faire parvenir un devis (= la somme que facturera le syndic pour ce document).

Le vendeur devra l'accepter après négociation ou pas ou le refuser s'il se charge lui-même d'établir ce document.

Si le syndic facture un "pré-état daté" sans en demander l'autorisation au vendeur, celui-ci peut se retourner contre le syndic pour délit de vente.

Et c'est encore pire quand le syndic facture un "pré-état daté" sans demander l'autorisation au vendeur, alors que le notaire ne l'a même pas demandé. Ca m'est arrivé pour la vente d'un parking où il n'y a pas eu de compromis de vente. Le syndic m'avait facturé un "pré-état daté" de 354€, alors que l'état daté était, conformément au contrat de syndic, de 260€.

Du vol pur et simple!

Je peux vous dire qu'ils m'ont entendu et qu'ils ont obtempéré rapidement en re-créditant la somme sur mon compte le jour même, sachant très bien l'abus qu'ils venaient de faire. Et ça, l'avant-veille de la signature...

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés