



## Pré état daté pour la vente d'un studio

Par **bleu 52**, le **23/03/2015** à **12:56**

Bonjour,

Je viens de signer un compromis de vente pour la vente de mon studio.

L'agence xxxxxx qui à traiter cette vente, a demandé au syndic de copropriété (yyyyyy), un pré état daté, sans m'en informer.

Cette agence me signale, lors de cette signature, que je devrais m'acquitter des honoraires du syndic pour ce pré état puis pour l'état daté.

Suivant ce que j'ai lu à ce sujet sur internet, l'agence n'est pas obligée de passer par ce syndic, puisque tous les éléments utiles pour la création de cet état, je peux moi même les fournir, de façon à justifier auprès de l'acquéreur des charges annuelles.

D'autre part je ne connais pas le montant facturé par le syndic, pour le montage de cet état.

Comment ce montant est-il calculé ?

Pour en finir comment puis-je récupérer l'avance de trésorerie demander par le syndic lors du premier acompte ?

Je vous remercie d'avance pour le temps consacré à cette réponse et pour votre implication.

Par **HOODIA**, le **23/03/2015** à **16:48**

Le notaire demande un pré état daté et vous ne pouvez pas faire autrement !

Il s'agit d'un simple papier certifiant au notaire que vous ne devez pas d'argent au syndic (ou la copro) .

Il est vrai que la tarification est une rente pour le syndic!  
mais pas moyen d'y échapper!

Par **janus2fr**, le **23/03/2015** à **18:34**

Bonjour,

[citation]Il s'agit d'un simple papier certifiant au notaire que vous ne devez pas d'argent au syndic (ou la copro) .[/citation]

Un peu plus complexe que cela en réalité.

[citation]

Il est vrai que la tarification est une rente pour le syndic!  
mais pas moyen d'y échapper![/citation]

Si, bien sur, comme le disait très justement bleu 52, rien n'oblige à ce que le "pré état daté" soit fourni par le syndic.

Voir par exemple : <http://www.pap.fr/actualites/vendre-en-copropriete-queles-informations-financieres-pour-l-acheteur/a16970>

ou

<http://arc-copro.fr/documentation/pre-etat-date-vous-netes-pas-oblige-de-passer-par-le-syndic-ou-comment-economiser-de>

**Par bleu 52, le 24/03/2015 à 15:05**

Hoodia, Janus2 merci pour vos réponses.

Effectivement le notaire réclamera un état daté, en clair un "bilan comptable", de façon à ce que le nouveau propriétaire reparte à zéro, cela me semble normal.

Que ce bilan soit payant, cela me semble aussi normal, tout peine mérité salaire, par contre ce qui me fait peur ce sont les problèmes de surfacturation et abus de certains syndic.

Et aussi le fait que l'agence se tourne systématiquement vers le syndic et non pas vers le propriétaire, de façon à finaliser ce fameux pré état, que le syndic s'empresse de facturer.

Pour la petite histoire le syndic a envoyé un état d'un autre propriétaire et l'agence a présenté cet état au future acquéreur et malheureusement ce propriétaire devait de l'argent au syndic.

**Par Beppe, le 02/04/2015 à 13:42**

Bonjour,

Je me permets d'intervenir sur le sujet parce que je suis moi-même intéressé.

Je devais vendre un parking d'une valeur de 11000 euros et je me suis renseigné chez le notaire sur les documents à fournir. Le notaire m'a envoyé la liste des documents et notamment l'état pré daté et le carnet d'entretien à demander au syndic.

En péchant par ignorance et nativité, j'ai demandé lesdits documents au syndic (xxxxxx) par email. Le jour même j'ai reçu une réponse en me précisant que les documents étaient transmis lors de signature de la promesse de vente et qu'ils étaient valides qu'un mois. Les prix de tels documents se montait à 401 Euros, plus 187 Euros en cas de demande ultérieure. Cette somme à elle seule représente plus de 6% de la valeur de la vente. Je précise que le notaire, pour l'état pré daté a besoin de 6 renseignements et qu'ayant pris des renseignements à ce sujet, informatiquement vous pouvez les obtenir d'un simple 'click'.... Disons 15 minutes de travail.

Scandalisé par le prix demandé, j'avais décidé d'abandonner la vente, mais à ma grande surprise, deux jours après ma demande via internet et sans encore avoir pris rendez-vous chez le notaire, les documents m'ont été livrés par la poste et bien entendu, dans la même semaine j'ai reçu un décompte de charges de l'immeuble avec les 401 de facturés.

J'ai immédiatement renvoyé les documents inexploitable en l'état et refusé de payer le prix exorbitant demandé ! Depuis je suis en litige avec xxxxxx.

Pour information, si l'état daté, à fournir à la signature définitive est obligatoire vous pouvez par contre vous passer de l'état pré daté si l'acheteur signe une décharge chez le notaire.

Vous avez simplement à lui démontrer via vos appels de charge que vous êtes à jour.

Pour finir, j'ai remis le parking en vente. A ce point il me manque seulement le « carnet

d'entretien », mais malgré les demandes répétées du notaire et un email de ma part, le syndic fait sourde oreille et bloque ainsi la vente. Si l'acheteur, fatigué par cette histoire renonce à la vente, puis-je tenter une action en justice contre le syndic pour le préjudice financier subi ? Toute suggestion de votre part sera la bienvenue.  
Merci et bonne journée

Par **teddyc**, le **09/04/2015 à 14:36**

J'ai trouvé un acquéreur pour la vente de mon appartement.

J'ai contacté mon syndic ce jour à 09 heures 05.

A 10 heures 21, j'ai reçu par mail, le pré daté, le règlement de copropriété, le carnet d'entretien, l'état de mon compte de copropriété. Le tout pour la modique somme de 100 euros.

Je pense avoir un bon syndic.

Il faut je le pense lors de la signature du contrat de syndic, négocier le montant du forfait pour les frais de mutation. J'ai consulté mon contrat de syndic pour une autre propriété et ce que j'ai obtenu pour cent euros est facturé 600 euros. Lors de la prochaine AG j'essaierai de négocier des honoraires plus réalistes;

Bonne journée à tous.

Par **Beppe**, le **09/04/2015 à 15:49**

Good job,

c'est apres pres la somme (100 Euros) que je pensais devoir payer pour avoir ces documents..... il y a juste une petite difference avec 401 euros + 187. Ce qui confirme que IFF Gestion abuse sur la tarification et joue à fond la carte de la loi ALUR.... Je pense que le ligislateur devrait intervenir et fixer une bonne fois pour toutes les honoraires des syndics!

Par **miss83**, le **27/06/2015 à 01:26**

Bonjour,

J'ai une autre question à vous poser : j'ai signé un compromis de vente le 01.05.2015. Je viens à l'instant d'apprendre que je devais payer 444,00€ pour un état daté (personne ne m'a demandé si j'étais d'accord pour payer cette somme) et la vente ne se fera pas puisque l'acheteur n'a pas eu son crédit.

Dois-je tout de même payer cet état daté pour 444,00€

Merci pour vos réponse

Par **domat**, le **27/06/2015** à **10:10**

bjr,

l'obligation de l'état daté en cas de vente d'un bien en copropriété est prévu par l'article 10-1 de la loi 65-557 sur la copropriété récemment modifiée par la loi ALUR qui demande 2 états datés, ce qui prouve que le législateur est effectivement intervenu sur ce sujet.

l'état daté est établi par le syndic et doit donc être payé pour son travail, le fait que la vente n'ait pas eu lieu est indifférent.

le copropriétaire vendeur peut établir lui-même le pré état daté.

le coût de l'état daté figure dans le contrat de syndic approuvé par les copropriétaires.

cdt

Par **filoutin**, le **14/09/2015** à **10:01**

Mon cas ressemble à celui de miss83, sauf que moi je n'ai même pas signé de compromis de vente et pareil pour l'instant mon acquéreur n'a pas obtenu le prêt. On me réclame ses frais de mutation, et on me met également des pénalités. Dois je les payer.