Image not found or type unknown

Facturation pré état daté en double

Par **Ben Poubelle**, le **27/06/2017** à **23:11**

Bonjour, j'aurais besoin de vos lumières au sujet de mon cas un peu particulier ;
Je vends mon appartement, constitué de 2 lots réunis (achetés à 10 ans d'intervalle).
Pour préparer cette vente, j'ai demandé un pré état daté au syndic en janvier, la situation de la copropriété étant épouvantable, j'avais besoin d'y voir clair, ne serait-ce que pour fixer le prix de vente (gros travaux à prévoir).
Ceci fait, je trouve des acheteurs et signe un compromis de vente en avril. Plus de 3 mois après, le pré état daté est donc caduque. Soit. On en refait un autre (des photocopies du premier en réalité).

La vente va être effectuée en juillet, et le syndic va donc me fournir un état daté à cette occasion. Sachant que les pré état datés sont facturés 180€ et l'état daté 470€, j'avais prévu cette somme dans mon budget. Or, je m'aperçois aujourd'hui que le syndic compte tout facturer en double, car je possède 2 lots, alors que les informations sont identiques sur chacun !!
Soit un total de 4x180 + 2x470, soient 1660€, ce que je trouve totalement prohibitif. Ma question est donc la suivante ; ai-je un moyen de m'opposer à cette double facturation ou est-ce prévu dans la législation ?
Merci d'avance à tous ceux qui auront la gentillesse de m'éclairer.

Par **santaklaus**, le **28/06/2017** à **09:33**

Bonjour,

L'état pré daté n'existe pas juridiquement. Vous auriez pu le faire vous même.
Maintenant pour l'état daté, l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit uniquement qu'en cas de mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété, il est établi un état daté par le syndic.
Vous avez 2 lots réunissant un même appartement donc 2 états datés. Difficilement compréhensible car vos appels de fonds se basent sur la totalité des millièmes de vos 2 lots, le syndic ne procédant pas à des appels de fonds séparés par lots.

SK

Par **youris**, le **28/06/2017** à **10:23**

bonjour,
l'article cité par santaklaus prévoit un état daté en cas de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, donc le syndic est fondé à établir 2 états datés puisque vous vendez 2 lots.
dans ses appels de charges, le syndic doit calculer séparément les charges de chacun des 2 lots, même si c'est le même propriétaire.
lorsque vous avez réuni les 2 appartements, il aurait fallu modifier l'état descriptif de division pour qu'il n'existe qu'un seul lot.
salutations

Par **santaklaus**, le **28/06/2017** à **18:53**

RE
Maintenant, s'agissant d'un copié/collé de l'état daté initial vous pouvez tenter de négocier...
SK

Par **Ben Poubelle**, le **29/06/2017** à **15:27**

Merci pour vos réponses, je vais en effet tenter une négociation.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés