



Frais d'acte daté lors d'une vente d'un bien géré par syndic

Par **vinz31270**, le **30/09/2011** à **11:09**

Bonjour,

Dans le cadre de la vente de mon appartement géré par un syndic, j'ai découvert le jour de la signature de l'acte authentique un facturation de presque 450 euros par mon syndic.

J'ai reçu le même jour le nouvel appel de fond avec la ligne Acte daté notaire.

Après quelques recherches il semblerait que ces facturations soient souvent contestées et quelques jurisprudence existe.

Après avoir regardé le contrat de syndic il y a bien dans la grille de facturation sous la catégorie mutation les frais d'acte daté de ce montant.

Qu'est ce qu'un acte daté réellement cela n'est pas très clair pour moi. Est ce seulement un document spécifiant que je suis à jour de tout paiement (appel de fond / travaux à venir).

Concernant les travaux rien n'a été voté lors de la dernière assemblée.

Comment puis je contesté un document qui prend peut être une heure à faire à un taux exorbitant.

Merci pour vos retour

Par **youris**, le **30/09/2011** à **22:21**

bjr,

problème régulièrement soulevé par les copropriétaires vendeurs.

le prix que vous annoncé est légèrement supérieur aux prix habituels.

l'état daté est à payer par le copropriétaire vendeur (voir le b)).

pour info un extrait de la loi traitant de l'état daté.

Article 10-1 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 7

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de

relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;

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.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

c) Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives en application du g de l'article 25.

cdt

Par **vinz31270**, le **02/10/2011** à **10:49**

Bonjour

Merci pour votre réponse mais j'y vois pas très clair.

Ce qui est sûr :

Visiblement, le syndic a fourni mon état des charges / sommes leur étant du (un vrai état daté) Mais aussi l'amiante des partie communes, les 3 pv d'assemblées d'ag.

Par email, la secrétaire du syndic m'informe de cela :

"En ce qui concerne les frais d'établissement d'état daté, ce sont ceux qui sont prévu au contrat de syndic dont la dernière signature date du 19/01/11, pour tous les documents que votre notaire nous a demandé afin de pouvoir procéder à la vente."

Rien de précis n'est spécifié dans le contrat juste le tarif.

J'ai fait un courrier au syndic avec AR pour avoir une trace écrite.

Le notaire m'a fait aussi le retour suivant :

"Je comprends tout à fait que vous soyez surpris par le montant que réclame le syndic pour délivrer les documents, cloturer votre compte et inscrire le nouveau propriétaire, mais ce montant figure dans les annexes du contrat de syndic qui a été approuvé par le syndicat des copropriétaires, donc vos pairs et vous même lors de son renouvellement."

En fait je ne conteste pas de payer un vrai état daté mais j'ai l'impression de payer autre chose voir même en double.

Les phrases suivantes me font bondir "Faire inscrire le nouveau propriétaire / pour tous les documents que votre notaire nous a demandé afin de pouvoir procéder à la vente".

De mon point de vue c'est à l'acquéreur de payer cela et pas au vendeur... et les frais de mutations ne doivent pas m'être aussi imputés.

Pour information j'avais déjà payé une centaine d'euros de frais de mutations en entrant dans la copropriété...

Si j'ai confirmation que l'acte daté comprend d'autres prestations illicites comment me retourner contre le syndic ? suis-je dans mon droit ? Y a-t-il des courriers type ou dois-je plutôt passer par des organismes type UFC ou l'assistance juridique de ma mutuelle par exemple...

Merci pour vos retours éclairés