



Facturation-actualisation-état-date après signature chez notaire

Par **SARATOGA13**, le **11/04/2015** à **09:06**

Bonjour
Suite à la vente de mon studio (résidence secondaire à Bormes les Mimosas) :
1/ un état daté est facturé au mois de janvier 2015 par le syndic Foncia : 590,04 € le 01.01.2015,
2/ la signature de l'acte de vente chez le notaire le 02/04/2015,
3/ je reçois un appel de provisions du syndic Foncia le 04.04.2015 de 182,25 €
un libellé attire mon attention :
actualisation de l'état daté : 115,20 €.
Ma question :
La vente ayant été conclue le 02.04.2015, est ce que je dois réellement payer cette somme ?
Après contact auprès syndic pour exprimer mon mécontentement, celui demeure inflexible et menace de relance voir de poursuites.
Quels sont mes recours ?
Merci d'avance pour votre retour d'information.
Cordialement.

Par **moisse**, le **11/04/2015** à **09:22**

Bonjour,
Vous n'en avez aucun.
Vous avez demandé 2 états datés, le syndic en facture 2.
Lors du compromis vous devez fournir un état de vos dettes/créances à l'endroit du syndicat. Mais rien ne vous oblige à faire appel au syndic, vous pouvez confectionner l'état vous-mêmes. En effet à la réitération de l'acte, le notaire va demander au syndic un nouvel état.
Votre syndic est même accommodant de ne fournir qu'une mise à jour plutôt qu'une facture.
Mais tout cela doit être conforme au tarif qu'il a fait agréer par la copropriété en AG.

Par **aguesseau**, le **11/04/2015** à **10:55**

bjr,rnpour votre information, cette exigence de 2 états datés est une obligation depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR en mars 2014 qui réserve encore quelques surprises pour les copropriétaires dont une des principales sera l'augmentation des honoraires de syndic puisque la loi leur impose de nouvelles prestations.rncdt

Par **tourrette**, le **21/04/2015 à 16:30**

Bonjour,rnUne jurisprudence de la cour de cassation civile chambre 3 mercredi 30 janvier 2008 numéro du pourvoi 07/10750 qui condamne le syndic qui revendique a l'encontre d'un copro vendeur le bénéfice d'une clause du contrat relative à sa rémunération .rnLes clauses prévoyant la facturation de telles clauses sont abusives considérant que les contrats conclus entre le syndic et le syndicat des copropriétaires comportent des clauses prétendant créer des obligations à la charge des copropriétaires individuellement considères que de telles clauses portent atteinte à l'effet relatif du contrat et laissant croire à chaque copropriétaire qu'il est engagé par le contrat du syndic sont abusives.rnBon courage car il faut se battre contre les syndics qui n'hésite pas à facturer n'importe quoi.

Par **aguesseau**, le **21/04/2015 à 18:55**

la facturation de l'état daté (que de l'état daté) au copropriétaire vendeur est bien prévu par la loi de 1965 sur la copropriété dans son article 10-1 b).

Par **Lag0**, le **21/04/2015 à 19:02**

[citation]pour votre information, cette exigence de 2 états datés est une obligation depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR en mars 2014 [/citation]rnBonjour,rnComme le dit moisse, il n'y a aucune obligation à passer par le syndic pour le "pré-état daté". Le vendeur a tout à fait le droit de le faire lui même.

Par **tourrette**, le **21/04/2015 à 19:15**

Bonjour,rnJe suis entièrement d'accord avec vous Aguesseau c'est bien prévu dans la loi.rnMais le syndic passe un accord avec le syndicat des copro et cet accord m'est pas opposable au copropriétaire car lui n'est pas signataire dans cette accord.rnRegarder bien la jurisprudence.rnLa plupart des copro vendeurs ne conteste pas cette facturation et c'est ce que la plupart des syndics espèrent. Quand ils ont des réclamations ils remboursent.rnCordialement

Par **moisse**, le **22/04/2015 à 07:56**

La jurisprudence c'est tout vu, la facturation de cet état daté est prévue par la loi, même si le copropriétaire ne l'a pas signée ou l'ignore.
Par contre certains syndics ont vu d'autres exigences censurées, mais il ne faut pas confondre avec l'état daté.

Par **aguesseau**, le **22/04/2015 à 09:43**

bjr,
que le contrat de syndic ne soit pas opposable au syndic, j'ai des doutes, même s'il ne l'a pas signé, l'a.g. qui représente le syndicat des copropriétaires l'a approuvé.
en admettant que ce contrat ne soit pas opposable au copropriétaire vendeur, cela signifie que le syndic peut facturer le prix qu'il veut et non le prix figurant dans le contrat de syndic, ce qui n'est pas forcément mieux.
cdt

Par **tourrette**, le **22/04/2015 à 15:16**

Bonjour,
J'ai vendu le 29 septembre 2014 et comme le syndic avait prélevé la petite somme de 1258 correspondant aux frais datés j'ai adressé courant mars 2015 une lettre AR de mise en demeure demandant le remboursement de cette somme.
Je n'ai pas encore eu de réponse mais dès que je la recevrais je vous en dirais un peu plus.
Un intervenant du nom de GLORAN avait donné ses informations qui sont toujours d'actualité.
Un autre intervenant du nom de P12 avait concocté un courrier.
Il y a aussi la liste des clauses abusives qu'il vous faudrait consulter.
Cordialement

Par **moisse**, le **22/04/2015 à 18:06**

Vous faites une confusion entre frais d'état daté, et frais de mutation, d'ouverture et/ou fermeture de compte que certains syndics facturaient allègrement.
Voici ce que rappelle la loi ENL:
La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, dite « Loi ENL », article 90, modifie la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, article 10-1. (l'article 10-1 de la loi N°65-557 du 10 juillet 1965 a été modifié par la loi 2010-788 du 12 juillet 2010). Dans cette version ainsi réactualisée, ce dernier article précise très exactement les honoraires qui ne sont imputables qu'au seul copropriétaire concerné, et cite notamment :
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.
Alors prétendre qu'une jurisprudence constante permet de réclamer aux copropriétaires "avertis ou éclairés" le remboursement de l'état daté et de l'obtenir c'est leurrer le lecteur.
D'ailleurs je crois que ces frais vont, si ce n'est déjà fait, faire l'objet d'une tarification règlementée.

Par **tourrette**, le **22/04/2015 à 18:11**

Bonjour,
Aucune confusion de ma part, je reviendrais vers vous semaine prochaine et vous donnerais plus de détails.
Cordialement

Par **tourrette**, le **22/04/2015 à 18:13**

Bonjour,
J'ai vendu le 29 septembre 2014 et comme le syndic avait prélevé la petite somme de 1258 correspondant aux frais datés j'ai adressé courant mars 2015 une lettre AR de mise en demeure demandant le remboursement de cette somme.
Je n'ai pas encore eu de réponse mais dès que je la recevrais je vous en dirais un peu plus.
Un intervenant du nom de GLORAN avait donné ses informations qui sont toujours d'actualités .
Un autre intervenant du nom de P12 avait concocté un courrier.
Il y a aussi la liste des clauses abusives qu'il vous faudrait consulter.
Cordialement

Par **tourrette**, le **22/04/2015 à 18:14**

Bonjour,
J'ai vendu le 29 septembre 2014 et comme le syndic avait prélevé la petite somme de 1258 correspondant aux frais datés j'ai adressé courant mars 2015 une lettre AR de mise en demeure demandant le remboursement de cette somme.
Je n'ai pas encore eu de réponse mais dès que je la recevrais je vous en dirais un peu plus.
Un intervenant du nom de GLORAN avait donné ses informations qui sont toujours d'actualités .
Un autre intervenant du nom de P12 avait concocté un courrier.
Il y a aussi la liste des clauses abusives qu'il vous faudrait consulter.
Cordialement

Par **moisse**, le **22/04/2015 à 18:16**

Attention encore à ne pas confondre frais d'état daté et dettes qui y figurent.
Je ne connais aucun syndic en France qui facture un état daté à ce niveau, effectivement inacceptable.
Le principe de l'état daté est de figer les dettes du copropriétaire à l'endroit de la copropriété afin de rendre le syndicat privilégié dans la répartition du produit de la vente.

Par **Lag0**, le **22/04/2015 à 19:03**

Effectivement, la moyenne des facturations sont aux alentours de 300/400€. 1258€, c'est énorme !

Par **tibox**, le **22/06/2016 à 18:52**

et la **facturation [s]supplémentaire[/s]** de l'**[s]actualisation [/s]** de l'état daté même après 1 mois , est-ce une clause abusive ?
La Cour d'Appel de Grenoble a décidé en ce sens le 5 mars 2012 (1^{er} ch civ n° 10/00215) et a précisé dans une autre décision du 17 juin 2013 (1^{er} ch civ, n° 09/04822) que d'ailleurs l'état daté devant nécessairement être mis à jour, le syndic ne pouvait prétendre à une rémunération particulière à ce titre.
<https://www.ufc-quechoisir-92nord.fr/index.php/copropriete/vente-etat-date>
<http://www.jpmm->

Par **morobar**, le **23/06/2016** à **10:35**

Hélas tout ceci n'est plus d'actualité depuis que la loi ALUR a instauré la fourniture d'un pré-état daté lors de la signature du compromis, puis d'un état daté lors de la réitération chez le notaire.
En théorie le vendeur est censé (réponse ministérielle) être en possession des éléments permettant l'établissement de cet pré-état daté.
En pratique c'est impossible et risqué au demeurant, puisque pouvant conduire à une controverse sur la vente elle-même.
Vous pouvez disposer des plans de la boîte de vitesse de votre voiture, cela ne vous rend pas apte à la réparer.

Par **stresa**, le **15/06/2021** à **15:30**

Bonjour,
Les syndics doivent fournir sur extranet tous les documents nécessaires au compromis sans facturation. Les syndics c'est écrit dans leur contrat ne sont autorisés à facturer que 380 euros pour les frais de mutation ou état daté. Ceci dit de nombreux syndics abusent et réclament soit un état pré-daté soit une actualisation, tout est complètement illégal.

Par **amajuris**, le **15/06/2021** à **17:50**

bonjour,
comme cela a déjà été dit, le pré-état daté n'existe pas, ce que prévoit la loi ALUR, c'est que le vendeur doit fournir un certain nombres de renseignements à la signature du compromis de vente.
le copropriétaire peut fournir les renseignements demandés pour la signature du compromis de vente, rien ne l'oblige à le demander au notaire.
l'état daté a une durée de validité de 30 jours, au-delà le vendeur ou son notaire doit redemander un nouvel état daté au syndic qui sera payant comme le premier.
voir ce lien : [état-daté et "pré état-daté"](#)
ce n'est jamais le syndic qui réclame l'état-daté ou le pré état-daté.
salutations